Stein

Schöne Eigentumswohnung in Strandnähe in Stein

??????? ????????: 25053032

www.von-poll.com

???? ??????: 240.000 EUR • ?????????: ca. 84 m^2 • ???????: 4

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

?? ??? ?????

??????? ????????	25053032
?????????	ca. 84 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1980
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	240.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 96 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	???? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.06.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	116.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

?? ???????

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

?? ???????

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

?? ???????

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

?? ???????

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

?? ???????

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

?? ???????

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

Shop Plön | Johannisstraße 1a | 24306 Plön | ploen@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/ploen

VON POLL IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

www.von-poll.com

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

?? ???????

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

??? ????? ????????

Gepflegte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse, Balkon und Garten in ruhiger Lage

Das Objekt ist geteilt nach Wohnungseigentumsrecht.

Diese gut aufgeteilte und gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1980 bietet eine Wohnfläche von ca. 84 m² und überzeugt durch eine großzügige, durchdachte Raumnutzung sowie zahlreiche praktische Ausstattungsmerkmale. Die Immobilie befindet sich in einem massiv gebauten Mehrfamilienhaus mit Klinkerfassade und einem Satteldach.

Mit insgesamt 4 Zimmern, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, zwei Wohnräumen sowie einer Einbauküche erfüllt diese Wohnung wesentliche Anforderungen für Menschen, die Wert auf ein durchdachtes Raumkonzept legen. Hervorzuheben ist der Zugang zum ausgebauten Hobbyraum, der über eine Wendeltreppe erreichbar ist und zusätzliche Nutzfläche von ca. 12 m² bietet. Der atriumartige Ausbau von 1993 verleiht der Wohnung eine einzigartige Raumstruktur.

Ein großer Pluspunkt ist die Terrasse im Garten, die überdacht ist und eine Größe von ca. 6 m² aufweist. Ebenfalls vorteilhaft gestaltet sich der Balkon mit einer Fläche von ca. 6 m², der direkt über eine Treppe mit dem liebevoll angelegten Garten (ca. 170 m²) verbunden ist. Im Garten befindet sich zudem ein praktischer Geräteschuppen.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 515,00 Euro, die Rücklage betrug zuletzt 11.766,00 Euro.
Die zentrale Brennwert-Gasheizung wurde 2018 erneuert und durch einen Boiler als Wärmespeicher ergänzt. In den Wohnräumen des ersten Obergeschosses sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme. Ein Kamin, der vor erneuter Benutzung modernisiert werden muss, ergänzt die Wohnatmosphäre.

Das Tageslicht-Bad, das 2000 modernisiert wurde, ist mit einer Whirlwanne und einer Dusche, sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Im ausgebauten Spitzboden befindet sich zusätzlich ein Gäste-WC.

Die Böden der beiden Wohnräume, der Küche sowie des Badezimmers sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. In den Schlafräumen wurde Laminat verlegt. Die

Holzfenster an der Westfassade sowie Veluxfenster bieten eine gute Belichtung.

Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie ein Kellerraum für zusätzliche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Internetzugang ist durch Glasfaser gewährleistet.

Interessierte Käufer haben hier die Gelegenheit, eine solide, gut ausgestattete Wohnung zu erwerben, die durch ihren großzügigen Garten und die zahlreichen Ausstattungsdetails überzeugt. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

????????????? ??? ???????

- Dachgeschosswohnung
- Wendeltreppe zum ausgebauten Dachboden
- Garten ca. 170m²
- ruhige Lage
- Terrasse ca. 6m² überdacht
- Balkon ca. 6m² mit Treppenaufgang aus dem Garten
- Gartengeräteschuppen
- Doppelcarport
- zentrale Brennwert-Gasheizung 2018 erneuert mit Boiler als Wärmespeicher
- Fußbodenheizung 1, OG
- Kamin (derzeit ohne Betriebserlaubnis)
- Einbauküche mit Ceranfeld-Elektroherd aus 2003
- Kühlschrank und Geschirrspülmaschine aus 2021
- Duschbad & WC mit Tageslicht und Whirlwanne & Waschmaschinenanschluss aus 2000
- Gäste WC im 2. OG
- Westfassade Holzfenster
- Veluxfenster (3 davon bereits erneuert)
- Kinderzimmer & Schlafzimmer Laminatboden
- beide Wohnzimmer, Küche & Bad Fliesen
- Kellerraum vorhanden
- Fassade Klinker
- Satteldach
- Massivbauweise
- Glasfaser vorhanden
- Ausbau Hobbyraum 1993 mit circa 12 Quadratmetern
- Giebelwand Westseite nachträglich mit Füllstoff gedämmt
- Dachdämmung mit 200mm Glaswolle
- Aktuelle Höhe Gesamtrücklage (alle Wohneinheiten) 11.766,01 Euro

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße des idyllischen Erholungsortes Stein an der Ostsee. Die Lage besticht durch ihre Nähe zur Küste; der feinsandige Strand ist nur etwa 300 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar.

Stein ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Verkehrsbetriebe betreiben Buslinien, die Stein mit den umliegenden Gemeinden und der Landeshauptstadt Kiel verbinden.

Für den Individualverkehr bietet die nahegelegene Bundesstraße B502 eine schnelle Verbindung nach Kiel, das etwa 20 Kilometer entfernt liegt. Die Autobahn A215 ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht Anbindungen in Richtung Hamburg und Flensburg.

Im Umkreis von etwa 1.000 Metern finden Sie einen Supermarkt für den täglichen Bedarf sowie einen Fischkutter mit frischem Fischangebot. Ein Restaurant ist nur 500 Meter entfernt und lädt zu kulinarischen Genüssen ein. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen befinden sich im nahegelegenen Laboe.

Die Kombination aus naturnaher Lage, guter Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem attraktiven Wohnort für alle, die die Ruhe der Küste schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 116.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25053032 - 24235 Stein

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Robert Rothböck

Johannisstr. 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: ploen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com