

Waabs / Großwaabs – Waabs

Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung, Hallen & Lagern

Número da propriedade: 24053189



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • ÁREA: ca. 145 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.235 m²

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Numa vista geral

Número da propriedade	24053189
Área	ca. 145 m²
Quartos	6
Quartos	2
Ano de construção	1979
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem

Preço de compra	445.000 EUR
Escritório / Prática profissional	Escritório
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 196 m²
Área comercial	ca. 196 m²
Área arrendáve	ca. 458 m²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	100.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.12.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel



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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/eckernfoerde

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
GUT: 80% 10/23

MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 48 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIX
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

EAZ-INSTITUT
Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
★★★★★
faz.net/hogeltesten-branchen-services

VP
2023
★★★★★
Im Jahr 2023
wurden 10.000+ Kunden
von VON POLL IMMOBILIEN
umfragt

www.von-poll.com

VON POLL FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

O imóvel

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Uma primeira impressão

Wohn- & Gewerbeobjekt in Großwaabs

Momentane Nutzung ist Büro, Ausstellung und Werkstatt. Die Innenausstattung wurde im Bereich Ausstellung / Büro teilweise nach Wohnstandard vorgenommen.

Das zum Verkauf stehende Gebäude wurde im Jahr 1979 in massiver Bauweise errichtet und wird als Wohnen + Arbeiten angeboten.

Das Gebäude besitzt im Dachgeschoss eine Betriebsleiterwohnung / Wohneinheit, ausgebaut im Jahre 2018, der Zugang erfolgt über eine zentral angelegte Treppe, das Gebäudedach ist top isoliert.

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 145 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer und eine hochwertige Ausstattung.

Die Gewerbeeinheit hat eine Größe von ca. 310 m², davon sind Büro & Ausstellfläche ca. 100 m², welche mit modernen Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet sind.

Insgesamt ist die Immobilie in einem guten Zustand, die Immobilie besticht durch die vielen kleinen Details. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit!

Durch die gute Verkehrsanbindung ist die Immobilie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Die Lage in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet bietet zudem zahlreiche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie ist ideal für Unternehmen, die Wert auf ein funktionales und angenehmes Arbeitsumfeld legen und ausreichend Platz für Ausstellungs-, Büro- und Lagerflächen benötigen.

Bei einer Besichtigung vor Ort können sich Interessenten am besten von den zahlreichen Vorzügen des Objekts überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und mehr über diese interessante Immobilie zu erfahren.

Die Besichtigung ist jederzeit möglich, jedoch nach vorheriger Terminabsprache! Bitte wahren Sie die Diskretion und sehen Sie vom Betreten des Grundstücks ohne Begleitung des Immobilienberaters ab.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur die E-Mails beantworten, in denen die vollständige Anschrift sowie die Telefonnummer des Absenders angegeben wird.

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Detalhes do equipamento

- Betriebsleiterwohnung ca. 145 m²
- Küche mit Markengeräten aus 2018 (NP 29.000,- Euro)
- Grube
- Elektrik / Wasserleitungen erneuert 2007
- Gasbrennwertheizung 2018
- Glasfaseranschluss

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Waabs mit ihren knapp 1.500 Einwohnern liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde, ca. 10 Kilometer nordöstlich von Eckernförde auf der Halbinsel Schwansen. Die Immobilie befindet sich in Großwaabs, in einem kleinen Gewerbegebiet.

Ein Highlight der Gemeinde ist ohne Zweifel der rund 13 Kilometer lange Naturstrand, durch den Strand bietet Waabs seinen Bewohnern viel Abwechslung. Entlang der Küste gibt es zahlreiche Möglichkeiten Wassersport zu betreiben. In Kleinwaabs gibt es eine Grundschule sowie einen Kindergarten. Eine Apotheke, Sparkasse, sowie ein größerer Supermarkt sind im 3 Kilometer entfernten Vogelsang-Grünholz zu finden, weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Schulangebot sowie Kindergärten finden Sie in Eckernförde, welches in ca. 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen ist. Die Landeshauptstadt Kiel mit ihren ca. 246.000 Einwohnern erreichen Sie in einer guten Dreiviertelstunde Fahrtzeit.

Westlich von Waabs verläuft die Schwansenstraße und verbindet die nächst größeren Orte Kappeln und Eckernförde miteinander. Leben & Arbeiten in einer der schönsten Wohngegenden in Schleswig-Holstein.

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 100.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 24053189 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com