valyours




**Objekt-Nr. K-K-ECK-26-0002-OS-2**

24369 WAABS / KLEINWAABS

# Stilvolles Wohnhaus in strandnaher & zentraler Lage von Kleinwaabs mit 3 Einheiten (gen. FeWo)

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 194 m² | ca. 855 m² | 5 | 550.000 € |



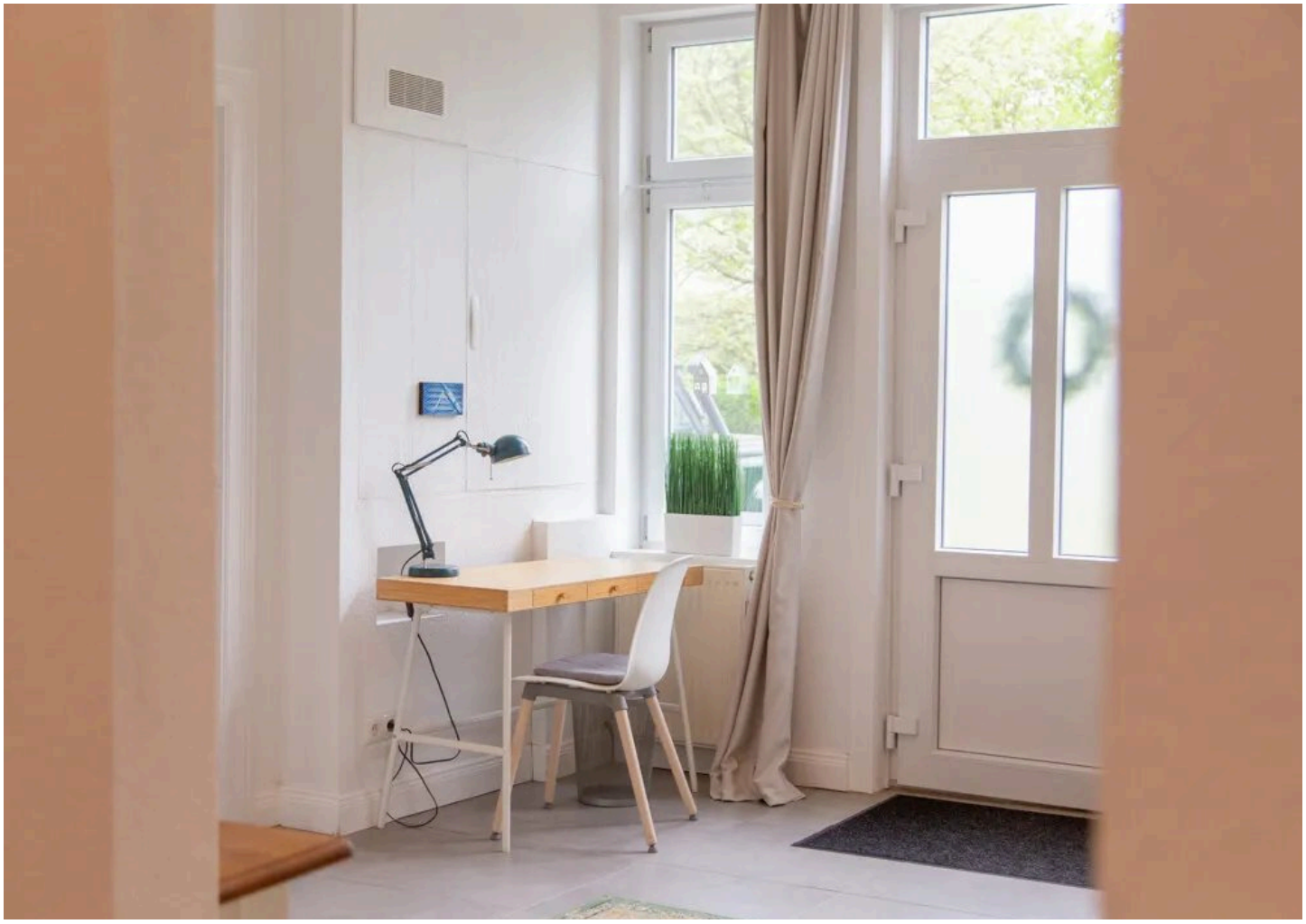
Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **550.000 €** |
| Wohnfläche | **ca. 194 m²** |
| Zimmer | **5** |
| Nutzfläche | **ca. 30 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 855 m²** |
| vermietbare Fläche | **ca. 194 m²** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Modernisierungen | **2018** |
| Einliegerwohnung vorhanden | **Ja** |
| Baujahr | **1893** |
| Kategorie | **Gehoben** |
| Zustand | **Modernisiert** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Unterkellert | **teilweise** |
| Etagen | **1** |
| Schlafzimmer | **3** |

| | |
|---|---|
| Badezimmer | **3** |
| Wohneinheiten | **3** |
| Terrassen | **3** |
| Boden | **Stein, Dielen** |
| Gartennutzung | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. MwSt.** |
| Carport · Anzahl | **1** |
| Außenstellplatz · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **26.08.2036** |
| Endenergiebedarf | **134,9 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **E** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Oliver Schroeder
Tel. 004915204518469
oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de



Eingang

## Objektbeschreibung

Attraktives Wohn- und Ferienhaus in Kleinwaabs – historischer Charme trifft auf modernen Wohnkomfort

Dieses stilvolle Wohnhaus aus dem Jahr 1893 überzeugt durch seine gelungene Verbindung aus historischem Charakter und einem durchdacht modernisierten Gesamtzustand. Die Immobilie wurde im Jahr 2016 umfassend kernsaniert und im Zuge dessen nicht nur technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, sondern auch in ihrer Grundstruktur optimiert. Dadurch entstand ein attraktives Objekt, das heutigen Wohn- und Nutzungsansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird und zugleich seinen ursprünglichen Charme bewahrt hat.

Beim Eintreten gelangen sie in den Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schreibtisch bietet. Im Erdgeschoss erwartet sie aktuell eine sehr offen geschnittene Einheit, welches ein modernes Tageslichtbad (Dusche&Wanne), ein Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, eine Küche mit Zugang zum Garten, ein Esszimmer sowie einen Wohnraum bietet. Das Wohnzimmer ist zur Vorderseite / Südseite des Hauses ausgerichtet und überzeugt durch die großen Fenster mit viel Lichteinfall. Für die kühleren Tage spendet ein Kaminofen Wärme und Behaglichkeit.

Im Dachgeschoss erwarten Sie idealerweise zwei weitere Wohnungen mit jeweils offener Küche, einem Wohnzimmer und integriertem Schlafbereich. Auch hier finden Sie je ein modernes Duschbad mit Tageslicht vor. Die nach Westen ausgerichtete Wohnung verfügt ebenso über einem Kaminofen.

Hinter dem Haus sind mehrere Terrassen angelegt, die auch Platz für eine Outdoorküche oder eine große Lounge bieten.

Ein schön angelegter Obst- und Gemüsegarten freut sich auf Ihre zukünftige Pflege. Alles dafür Notwendige können Sie im großen Gartenhaus sowie in den angrenzenden Geräteschuppen unterstellen. Hinter dem Garten liegt eine nicht bebaubare große Pfer-

Herr Oliver Schroeder
Tel. 004915204518469
oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de

dekoppel. Platz für zwei PKW gewährt das neben dem Anwesen errichteten Carport.

Eine ideale Immobilie, die aufgrund ihrer vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der bevorzugten Wohnlage mit Nähe zur Ostsee punktet. Ob weiterhin als Ferienobjekt, als Teilvermietung zur Mitfinanzierung oder als selbst genutzte Immobilie, gegebenenfalls auch als Mehrgenerationenhaus, mit dem Erwerb dieser Immobilie sind der Nutzung keine Grenzen gesetzt und besonders erwähnenswert ist, dass hier keine zusätzlichen Investitionen getätigt werden müssen. Bei der Gestaltung und Ausstattung der gesamten Immobilie haben die Eigentümer großen Wert auf hochwertige Materialien und modernen Komfort gelegt, dabei jedoch den ursprünglichen Charme des Hauses bewahrt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Objektunterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Herr Oliver Schroeder
Tel. 004915204518469
oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

## Lagebeschreibung

Die Gemeinde Waabs mit ihren knapp 1.500 Einwohnern liegt auf der natürlich schönen Halbinsel Schwansen zwischen Damp, Kappeln und Eckernförde. Die Gemeinde besteht aus den drei Dörfern Kleinwaabs, Großwaabs und Langholz. Dieses Immobilienangebot befindet sich im attraktiven Kleinwaabs, nur ca. 1.100 m vom Strand entfernt. Der rund 15 Kilometer lange und im Sommer von der DLRG überwachte Naturstrand ist das absolute Highlight der Gemeinde, bei Urlaubern und Anwohnern gleichsam beliebt. Die Region ist vielseitig und bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten. Entlang der Küste gibt es ein reichhaltiges Angebot an Wassersportarten und umfangreiche Spazier- und Wandertouren können Sie direkt von der Haustür aus beginnen. Für alle Fahrradliebhaber gibt es ein gut ausgebautes Radweg-Netz Richtung Damp und weiter bis nach Kappeln an der Schlei. Eine Pizzeria, ein Campingplatz mit Supermarkt sowie ein Reiterhof gehören zum Ort Langholz; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule und weitere Restaurants befinden sich in Kleinwaabs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Schulangebot und Kindergärten finden Sie in Eckernförde, welches in ca. 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist.

Die Landeshauptstadt Kiel mit ihren ca. 248.000 Einwohnern erreichen Sie in einer guten Dreiviertelstunde Fahrzeit. Die absolut ruhige Lage an der nördlichen Eckernförder Bucht, zeichnet diese natürlich schöne Gegend mit besonders hoher Wohnqualität aus.

Herr Oliver Schroeder
Tel. 004915204518469
oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de



Livingbereich mit Kamin



Esszimmer

Herr Oliver Schroeder

Tel. 004915204518469

oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de



Küche mit Zugang Garten



Schlafzimmer

Herr Oliver Schroeder

Tel. 004915204518469

oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de



Hauptbad



Hauptbad

Herr Oliver Schroeder

Tel. 004915204518469

oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de



Fewo Anker



Fewo Anker

Herr Oliver Schroeder

Tel. 004915204518469

oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de



Fewo Anker



Fewo Anker

Herr Oliver Schroeder

Tel. 004915204518469

oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de



Fewo Anker



Fewo Anker

Herr Oliver Schroeder

Tel. 004915204518469

oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de



Fewo BoJe



Fewo BoJe

Herr Oliver Schroeder

Tel. 004915204518469

oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de



Fewo BoJe



Fewo BoJe

Herr Oliver Schroeder

Tel. 004915204518469

oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de



Fewo BoJe



Fewo BoJe

Herr Oliver Schroeder

Tel. 004915204518469

oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de

valyours




Unser Team

Herr Oliver Schroeder
Tel. 004915204518469
oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de

# Ausstattung

— Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen & Arbeiten oder Wohnen & Rendite

— drei separate Einheiten (Möglichkeit der Zusammenlegung zu einer Einheit)

— Möblierte Wohnungen

— Sanierung inkl. Fassadendämmung vor 10 Jahren

— Dachdämmung 2016 (20 cm Mineralwolle)

— Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher (2016)

— Wasserenthärtungsanlage

— doppelt verglaste Kunststofffenster (2017)

— großes Doppelcarport

— 3 Stellplätze vor der Immobilie (zzgl. weitere Parkmöglichkeiten)

— Teilkellerfläche

— PV Anlage mit 7kW, wovon max. 5,6 kW eingespeist werden können

— KNX - Bussystem

— Obst- und Gemüsegarten

— Gartenhaus

— drei moderne Einbauküchen

— 1 Wannen- / Duschbad – EG

— 2 Duschbäder - OG

— Echtholzdielen im Wohnzimmer- & Schlafzimmer im EG (knapp 150 Jahre alt)

— Vinylparkett im Wohn- und Schlafbereich

— Fliesen in Badezimmer und Küche

— Übernahme der Möbel nach Absprache

— wird bezugsfrei / mietfrei übergeben

— Derzeit werden die 3 Einheiten in der Vermietung folgend benannt:

— Bake ca. 105 $m^2$ Wfl.

— Boje ca. 44 $m^2$ Wfl.

— Anker ca. 45 $m^2$ Wfl.

# Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

Herr Oliver Schroeder
Tel. 004915204518469
oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de




## Ihr Ansprechpartner

### Herr Oliver Schroeder

valyours nord GmbH

Telefon: 004915204518469

E-Mail: oliver.schroeder@portalanfragen-valyours.de

Diese Immobilie online