

Kosel

Das Individuelle Architektenhaus mit Einliegerhaus & Werkstatt

CODE DU BIEN: 25053039www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 181 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.576 m²

CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kiesel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053039
Surface habitable	ca. 181 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1996
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	579.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	57.48 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

La propriété



CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

La propriété



CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

La propriété



CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

La propriété



CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

La propriété



CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

La propriété



CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

La propriété



CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

La propriété



CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

La propriété



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
49 TITEL, 3.019 Makler



MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Best Note, und
keine der 44 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★



Handelsblatt
TOP Kunden-Berating
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 37 Immobilienmakler
Servicegrade, Größe
JULI 2024



FAZ-INSTITUT
Deutschlands Bestehteste Immobilienmakler 2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02 | 2024
faz.net/bestehteste-produkte-services



VON POLL Immobilien Award
Beste Immobilienmakler
★★★★★
Juli 2024
VON POLL AWARDS
Immobilienmakler in Deutschland
VON POLL IMMOBILIEN
AWARD



DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT "HERAUSRAGEND"
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
JULI 2024 | DEUTSCHLANDTEST.ORG

www.von-poll.com



VP

VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUCH 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.vb-finance.de

CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

La propriété

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

Une première impression

Geometrie der Eleganz Diese besondere Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 181 m² ausreichend Platz und Komfort für anspruchsvolle Bewohner. Sie liegt auf einem großzügigen, durch Büsche und Bäume geschützten Grundstück von ca. 2.576 m² und besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und außergewöhnlichem Erscheinungsbild. Das im Jahr 1996 erbaute Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert, zuletzt im Jahr 2020. Insbesondere die Bäder, sowohl im Einfamilienhaus als auch in der Einliegerwohnung, erhielten 2020 eine zeitgemäße Erneuerung. Die Heizungssysteme wurden ebenfalls erneuert: Die Heizung des Haupthauses wurde 2016 aktualisiert, während die Einliegerwohnung 2021 eine neue Heizung erhielt. Alle Fenster im Haupthaus wurden bereits 2015 ausgetauscht, was zu einer erhöhten Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima beiträgt. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, 1 Büro und 2 Badezimmer, bietet das Haupthaus (ca. 137 m²) ausreichend Raum für Familien und Gäste. Die offene Einbauküche mit modernen Elektrogeräten lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ein Highlight des Hauses, welches besondere Erwähnung finden muss, ist der Wintergarten mit tollem Blick ins Grün, der mit seiner repräsentativen Erscheinung nicht nur zu einem wahren Eyecatcher des Wohnraumes brilliert, sondern auch zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann. Ein weiteres Highlight des einladenden Wohn- / Essraumes ist der moderne Brunner Grundofen 7,7 KW, der gut durchdacht platziert Wärme an kälteren Tagen spendet. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Wellness-Bad mit komfortabler Walk-In Dusche, Badewanne & Sauna, während das Obergeschoss ein Duschbad bietet. Die gehobene Ausstattung dieser Liegenschaft, zeigt sich ebenso in der Verwendung von Steinzeugfliesen im Erdgeschoss und hochwertiges Vinylparkett im oberen Wohnbereich, der nicht nur elegant aussieht, sondern auch pflegeleicht ist und sich darüber hinaus nahezu jedem Einrichtungsstil anpasst. Der offene Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine große Terrasse bietet Gelegenheit, mit Gästen oder der gesamten Familie die Natur zu genießen. Es stehen vier Stellplätze zur Verfügung, was Besuchern und Familienmitgliedern gleichermaßen zugutekommt. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Teile der Fenster sind als bodentiefe Ausführungen in 2-Fach-Verglasung gehalten, welche nicht nur für helle Räume, sondern auch für eine hervorragende Dämmeigenschaft sorgen. Ebenso ideal wie perfekt durchdacht, steht in einem separaten Gebäudekomplex eine 2-Zimmerwohnung (ca. 44 m²) zur Verfügung, welche zurzeit vermietet ist. Aus Gründen der Diskretion, werden keine Bilder der Wohneinheit veröffentlicht, wir bitten um Verständnis. Die Gestaltung dieses zusätzlichen Gebäudes mit großem überdachten Carport wurde an die außergewöhnliche Architektur des Hauses

angepasst. Das Pultdach wurde begrünt. Dem Betrachter bietet sich ein harmonisches Zusammenspiel beider Gebäude. Eine Werkstatt sorgt ferner für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet zusätzlichen Lagerraum. Dieses Immobilienangebot in Kosel (unmittelbare Nähe zu Eckernförde) ist der perfekte Ort, um sich und Ihrer Familie ein modernes, komfortables Zuhause zu bieten. Eine Immobilie, die ihresgleichen sucht und die rundum sowohl durch ihr Erscheinungsbild, als auch mit ihrer Innenausstattung punktet. Das Objekt ist grundsätzlich nach Vereinbarung verfügbar. Die Kombination aus großzügiger Flächenaufteilung, modernisierter Ausstattung und dem weitläufigen Grundstück bietet ein eindrucksvolles Gesamtpaket für zukünftige Eigentümer. Interessenten sind herzlich dazu eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst von den umfangreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und um einen individuellen Besichtigungstermin abzustimmen. Dieses Haus bietet die ideale Basis für Wohnräume in einem gepflegten und komfortablen Umfeld.

CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosei

Détails des commodités

- Heizung (Einliegerwohnung) aus dem Baujahr 2021
- Heizung (EFH) aus dem Baujahr 2016
- 3 Bäder in 2020 im EFH & Einliegerwhg. erneuert
- Offene Einbauküche mit E-Geräten
- Vollbad mit Wanne, Walk-In Dusche & Sauna im EG
- Duschbad im OG
- Wintergarten
- Teils Bodentiefe 2-Fach Fensterverglasung (2015)
- Großzügiger Garten
- Eingewachsenes Grundstück
- Terrasse
- Stellplätze: 4
- Verfügbar ab: nach Vereinbarung
- Qualität der Ausstattung: Gehoben
- Grundstücksfläche: ca. 2.576 m²
- Werkstatt: ca. 23 m²
- Bauweise: Holzständerwerk

CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

Tout sur l'emplacement

Die Ortschaft Kosel hat sich als begehrtes Wohngebiet inzwischen gut etabliert. Wer das Leben in der Natur sucht und dennoch die Nähe zu begehrten Städten wie Eckernförde, Kappeln, Schleswig und Kiel bevorzugt, trifft eine gute Wahl mit Kosel als Wohnort. Charmant und teilweise ursprünglich, bietet Kosel, mit seinen hübschen und sehr gepflegten Häusern. Kosel liegt zwischen Ostsee und Schlei. Der Ort ist umgeben von 3 Badenseen in unmittelbarer Nähe, damit ist für ausreichende Abwechslung bei Sportbegeisterten gesorgt. So bestehen von Frühjahr bis Herbst vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die umliegenden Gewässer laden zum Segeln, Surfen, Kanu- und Kajakfahren ein. Durch den direkten Anschluss an die B 76 ist die Gemeinde gut an den Verkehr angebunden. Eckernförde liegt nur 5 Kilometer entfernt, nach Schleswig sind es knapp 20 Kilometer. Die Landeshauptstadt Kiel erreichen Sie mit dem Auto in einer halben Stunde. Die Bushaltestellen in Kosel bieten Verbindung nach Eckernförde, Schleswig & Rieseby. In Eckernförde halten regelmäßig Nahverkehrszüge.

CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 57.48 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 25053039 - 24354 Kosel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com