

Waabs / Großwaabs

# Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung, Hallen & Lagern

**CODICE OGGETTO: 24053189.2**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.235 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24053189.2                        | Prezzo d'acquisto                  | 445.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 145 m²                        | Capannone/magazzino/fabbrica       | Padiglione                                                                |
| Vani                | 6                                 | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 2                                 |                                    |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1979                              |                                    |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera, 4 x Garage | Superficie commerciale             | ca. 458 m²                                                                |
|                     |                                   | Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
|                     |                                   | Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
|                     |                                   | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
|                     |                                   | Superficie lorda                   | ca. 313 m²                                                                |
|                     |                                   | Superficie commerciale             | ca. 313 m²                                                                |
|                     |                                   | Superficie affittabile             | ca. 458 m²                                                                |
|                     |                                   | Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.12.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 100.60 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | C                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979                |

CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/eckernfoerde](http://www.von-poll.com/eckernfoerde)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## La proprietà



**VP 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## Una prima impressione

Gewerbe und Wohnen in Waabs Das Ensemble wurde 1979 in massiver Bauweise errichtet und liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Damp – Vogelsang / Grünholz, der über gute infrastrukturelle Möglichkeiten verfügt. Darüber hinaus grenzt das Gewerbegebiet an Wiesen und Felder und gewährt somit ein hohes Maß an Erholung nach der Arbeit. Zurzeit wird die großzügige Gewerbeeinheit als Büro, Werkstatt und Ausstellungsräumlichkeit genutzt. Die Innenausstattung des Büros sowie des Ausstellungsraumes wurde nach Wohnstandard ausgestattet und bietet daher eine harmonische Atmosphäre. Das Gebäude besitzt im Dachgeschoss eine Wohneinheit, die im Jahre 2018 ausgebaut worden ist. Der separate Zugang erfolgt über eine zentral angelegte Treppe. Das Gebäudedach ist top isoliert. Diese wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Es stehen helle Zimmer zur Verfügung, die eine hochwertige Ausstattung präsentieren. Die Grundrissgestaltung ist gut durchdacht. Der Eingangsbereich geleitet Sie in die Diele. Von hier sind das Arbeitszimmer, welches durchaus auch für andere Nutzungsmöglichkeiten dienen könnte und das moderne Gästebad zu erreichen. Der überaus großzügig bemessene, einladende Wohnraum bietet ebenso Platz für eine ausladende Sitzecke, sowie für einen großen Esstisch mit Stühlen. Versehen mit gelungenen farblichen Akzenten der Raumgestaltung, wurde die moderne, graue Hochglanz-Einbauküche offen integriert. Hier wird neben der zeitgemäßen Ausstattung alles an Geräten rund ums Kochen und Genießen geboten. Komplettiert wird die Wohneinheit mit einem Schlafraum, der über ein Badezimmer En-Suite verfügt. Auch bei der Ausstattung des Badezimmers wurde die harmonische Farbgebung verfolgt. So trägt hier der angenehme Grauton zu einem eleganten Erscheinungsbild bei. Die Gewerbeeinheit hat eine Größe von ca. 310 m<sup>2</sup>, darin enthalten sind ca. 100 m<sup>2</sup> Büro und Ausstellflächen, welche mit modernen Kunststofffenster und Wärmeschutzverglasung ausgestattet sind. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten guten Zustand. Die gesamte Liegenschaft 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.

**CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs**

## Dettagli dei servizi

- Betriebsleiterwohnung ca. 145 m<sup>2</sup>
- Küche mit Markengeräten aus 2018 (NP 29.000,- Euro)
- Grube
- Elektrik / Wasserleitungen erneuert 2007
- Gasbrennwertheizung 2018
- Glasfaseranschluss

**CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs**

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 100.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODICE OGGETTO: 24053189.2 - 24369 Waabs / Großwaabs

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)