

Plön – Großer Plöner See

# Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten – Nachhaltiges Wohnen in Plön-Stadttheide

Objektnummer: 25471013.1



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

KAUFPREIS: 437.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Auf einen Blick

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Objektnummer | 25471013.1                            |
| Wohnfläche   | ca. 86,91 m <sup>2</sup>              |
| Dachform     | Walmdach                              |
| Zimmer       | 3                                     |
| Schlafzimmer | 2                                     |
| Badezimmer   | 1                                     |
| Baujahr      | 2025                                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 15000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Kaufpreis   | 437.500 EUR          |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung   |
| Bauweise    | Massiv               |
| Nutzfläche  | ca. 5 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 27.10.2034             |
| Befeuern                   | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 17.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Baujahr laut Energieausweis | 2025          |

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Die Immobilie



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**

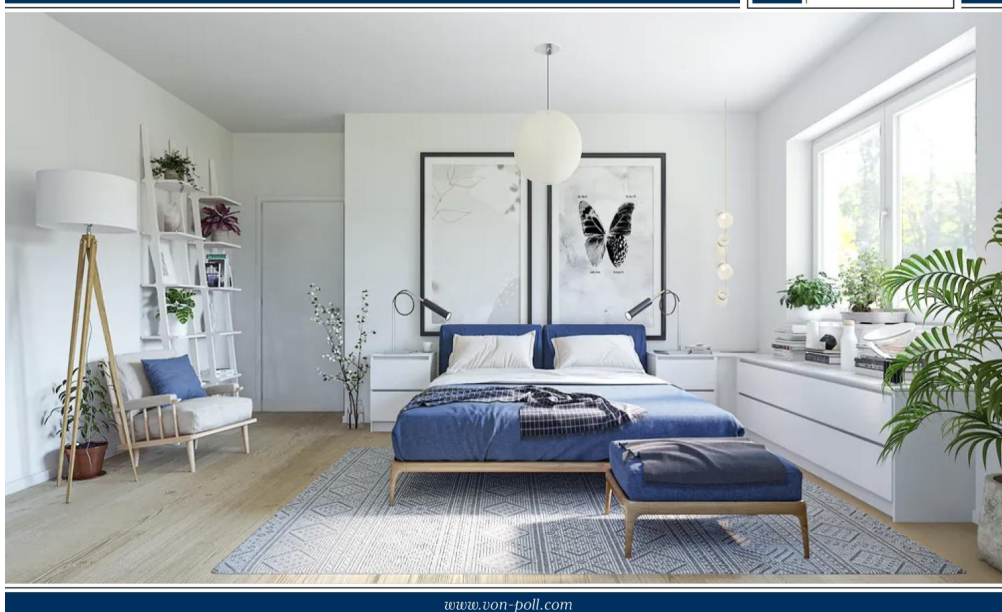
VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Die Immobilie

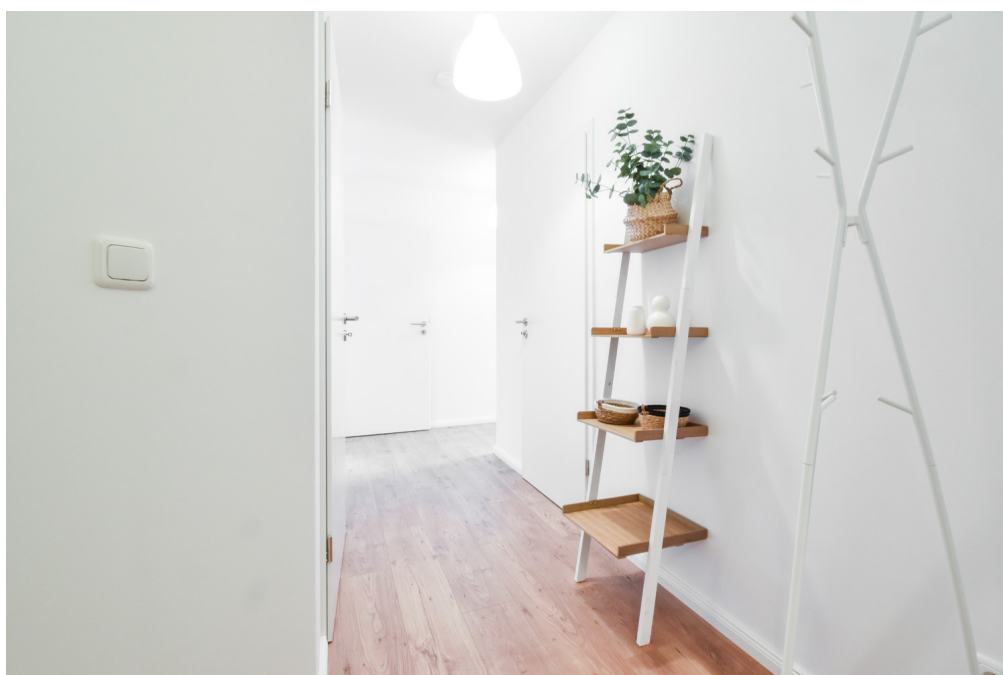


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Grundrisse



Wohnung 1

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise nach Effizienzhaus-Stufe 40. Dank der energieeffizienten Bauweise profitieren Sie von niedrigen Energiekosten, einem angenehmen Wohnklima und einer wertstabilen Immobilie. Ihr neues Zuhause – stilvoll & durchdacht: Der offene Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die angrenzende offene Küche fügt sich harmonisch ins Raumkonzept ein und kann nach Ihren persönlichen Wünschen gestaltet werden. Ein echtes Highlight ist der großzügige Gartenanteil (ca. 50–60 m<sup>2</sup>), der Ihnen zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet – ideal für entspannte Stunden, Familienaktivitäten oder Hobbygärtner. Hochwertige Ausstattung für maximalen Komfort:

- Privater Gartenanteil mit Terrasse – perfekt für Naturliebhaber
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern
- Zusätzliches Zimmer – ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima
- Bodengleiche Dusche mit raumhoher, gemauerter Duschwand
- Handtuchheizkörper im Bad für zusätzlichen Komfort
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bei Boden- und Wandfliesen sowie Bodenbelägen

Barrierefreies & nachhaltiges Wohnen: Die Wohnung ist barrierefrei nach DIN 18040 konzipiert – mit verbreiterten Türen, optimierten Fenstergriffen und abgesenkten Türdrückern für höchsten Wohnkomfort. Zusätzlich bietet die Wohnung:

- Einen eigenen Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung für Ihr Elektrofahrzeug
- Eine 13-kWh-Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage für nachhaltige Energieversorgung
- Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet
- Fahrradabstellplätze für eine umweltfreundliche Mobilität

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Erleben Sie modernes Wohnen mit Garten in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Erdgeschosswohnung begeistern!

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Ausstattung und Details

Ausstattung lt. Baubeschreibung des Bauträgers, u.a.:

- Lichtdurchflutete Räume: Große Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.
- Großzügige Terrasse: Weitläufig, ideal für Entspannung und gesellige Stunden mit eigenen Gartenanteil
- Effizienzhaus-Stufe 40: Klimafreundlicher Neubau mit höchster Energieeffizienz.
- Nachhaltige Energieversorgung: Gemeinschafts-Photovoltaikanlage (13 kWh).
- Moderne Ausstattung: Bodengleiche Dusche, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung.
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Wahl von Bodenbelägen und Fliesen.
- Barrierefrei und komfortabel: Aufzug und DIN-18040-konforme Ausstattung.
- Stellplatz mit E-Mobilitätsoption: Vorbereitung für eine Wallbox.
- Schnelles Internet: Glasfaseranschluss für moderne Ansprüche.
- Attraktive Lage in Plön: Naturnahe Umgebung mit guter Anbindung an alle Einrichtungen des täglichen Lebens.

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Alles zum Standort

Die modernen Neubauwohnungen befinden sich in einer ruhigen Lage in Plön, nur wenige Schritte vom idyllischen Suhrer See entfernt. Diese begehrte Lage bietet nicht nur eine malerische Umgebung, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Vorzüge der Stadt. Plön selbst verbindet charmanten Kleinstadtcharakter mit urbanem Flair. Die historische Altstadt beherbergt eine Vielzahl von Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants, in denen Sie regionale Spezialitäten genießen können. Kulturelle Highlights wie das Schloss Plön und das Museum auf dem Großen Plöner See sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und laden zu spannenden Entdeckungen ein. Die umliegende Landschaft der Holsteinischen Schweiz lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein, von entspannten Spaziergängen bis hin zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren. Die Nähe zum Suhrer See bietet zudem ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten aller Art, während der nahegelegene Plöner See mit seinen Uferpromenaden und Strandbädern zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht es einfach, die umliegenden Städte wie Kiel und Lübeck zu erreichen. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie schnell und bequem zu Ihren Zielen, was diese Lage besonders attraktiv für Pendler und alle, die die Vorzüge des städtischen Lebens schätzen, macht. Die modernen Neubauwohnungen bieten somit nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensstil, der das Beste aus Stadt und Natur vereint. Erleben Sie die perfekte Symbiose aus urbanem Komfort und natürlicher Schönheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Wohnprojekt in Plön zu überzeugen.

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 25471013.1 - 24306 Plön – Großer Plöner See

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

---

Johannisstraße 1a, 24306 Plön  
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0  
E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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