

Plön

# Luxuriöse Rarität: Villa in begehrter Seelage in Plön

Objektnummer: 25053030



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

KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.398 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25053030                  |
| Wohnfläche   | ca. 232 m²                |
| Dachform     | Mansarddach               |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 2001                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.495.000 EUR                                                                           |
| Haustyp                    | Villa                                                                                   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                                    |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                                |
| Bauweise                   | Massiv                                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 143.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2001           |

Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



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.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Die Immobilie



**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*



Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Anwesen bietet auf einer Wohn-Nutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 3400 m<sup>2</sup> eine luxuriöse Wohnatmosphäre. Errichtet im Jahr 2001, befindet sich die Villa in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Das parkähnliche, aber dennoch pflegeleichte Grundstück sowie der private Seezugang sorgen für eine eindrucksvolle und blickgeschützte Wohnlage mit einem herrlichen Ausblick über Garten und Wasser.

Die Immobilie verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und die großen Glasflächen ein angenehm helles Wohngefühl vermitteln. Drei modern gestaltete Tageslichtbäder bieten Komfort und Funktionalität in gleichem Maße.

Eines der vielen Highlights ist das separate Gäste- oder Hobbyhaus, das sich ideal für individuelle Nutzungen eignet, wie zum Beispiel als Heimstudio, Atelier oder zusätzlichen Raum für Gäste. Zur Entspannung und Erholung tragen auch das Hallenschwimmbad sowie eine Sauna im Gartengeschoss bei, die zu ausgiebigem Wellness einladen.

Der Außenbereich ist sorgfältig gestaltet und bringt den Charakter eines parkähnlichen Gartens zur Geltung. Auf der großflächigen Terrasse können Sie die Vorzüge der ruhigen Umgebung genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Das Garagenhaus mit Carport und zusätzlichem Keller bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzliche Lagermöglichkeiten oder eine kleine Werkstatt.

Der technische und optische Zustand der Immobilie ist sehr gut, sämtliche Einrichtungen und Installationen sind sorgfältig gepflegt und können ohne weiteren Aufwand übernommen werden. Die luxuriöse Ausstattung der Villa, verbunden mit der einzigartigen Umgebung und dem durchdachten Raumkonzept, spricht besonders jene an, die auf der Suche nach einem repräsentativen Zuhause sind, das Ruhe und Exklusivität vereint.

Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Ausstattung und Details

- Privater Seezugang
- Parkähnliches, pflegeleichtes Grundstück
- Separates Gäste- / Hobbyhaus
- Garagenhaus mit Carport und Keller
- Schwimmbad
- Sauna
- Terrasse
- Große Glasflächen
- Traumhafter Blick über Garten und See
- Hell
- Drei Tageslichtbäder
- Vier Schlafzimmer
- Alarmanlage
- Zwei Kamine
- Top Zustand

Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Alles zum Standort

Plön 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.

Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 143.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25053030 - 24306 Plön

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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