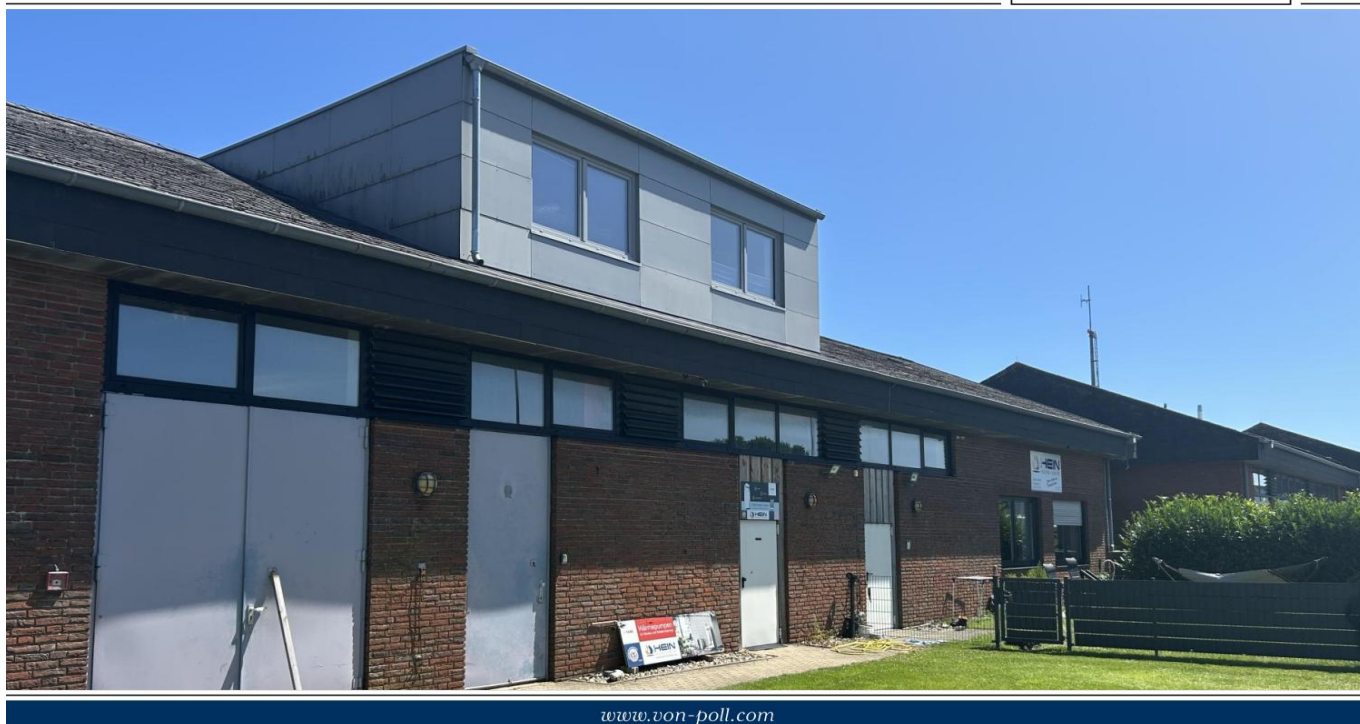


Waabs / Großwaabs – Waabs

# Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung, Hallen & Lagern

CODE DU BIEN: 24053189.4



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

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.235 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

- 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: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24053189.4                    |
| Surface habitable      | ca. 145 m²                    |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Année de construction  | 1979                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 4 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 389.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 196 m²                                                                |
| Espace commercial            | ca. 196 m²                                                                |
| Espace locatif               | ca. 458 m²                                                                |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée                                             |

CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.12.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 100.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | C                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1979                      |

CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



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 - 88 38 12 0**

Selbstständiger Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde  
eckernfoerde@von-poll.com | [www.von-poll.com/eckernfoerde](http://www.von-poll.com/eckernfoerde)

CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HERF 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**VON POLL Immobilien**  
Quelle: IFA Institut  
IM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: BIEN: 10/23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Auszeichnungen  
erhielten die Note Sehr Gut  
Im Test 46 Immobilienmakler  
in Deutschland  
Ausgeber: 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 33 Immobilienmakler  
Serviceindex: Gültig  
10/06/2024

**FAZ-INSTITUT**  
**Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/angebotster-praedikate-verdient

**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
★★★★★  
Im Test als  
Bestbewerteter in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
Gut

**Handelsblatt**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
PROFIL 18/2011 DEUTSCHLANDTESTER

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

CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## La propriété



**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)

**CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs**

## Une première impression

Wohn- & Gewerbeobjekt in Großwaabs

Momentane Nutzung ist Büro, Ausstellung und Werkstatt. Die Innenausstattung wurde im Bereich Ausstellung / Büro teilweise nach Wohnstandard vorgenommen.

Das zum Verkauf stehende Gebäude wurde im Jahr 1979 in massiver Bauweise errichtet und wird als Wohnen + Arbeiten angeboten.

Das Gebäude besitzt im Dachgeschoss eine Betriebsleiterwohnung / Wohneinheit, ausgebaut im Jahre 2018, der Zugang erfolgt über eine zentral angelegte Treppe, das Gebäudedach ist top isoliert.

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer und eine hochwertige Ausstattung.

Die Gewerbeeinheit hat eine Größe von ca. 310 m<sup>2</sup>, davon sind Büro & Ausstellfläche ca. 100 m<sup>2</sup>, welche mit modernen Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung ausgestattet sind.

Insgesamt ist die Immobilie in einem guten Zustand, die Immobilie 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.

CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24053189.4 - 24369 Waabs / Großwaabs – Waabs

## Contact

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

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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