

**Wohnen mit Panorama – Stilvolle Wohnung im 11. OG mit Blick über den Plöner See**



Ölmühlenallee 1-7  
24306 Plön

**EXPOSÉ**

Wohnen mit Panorama – Stilvolle Wohnung im 11. OG mit Blick über den Plöner See  
Ölmühlenallee 1-7, 24306 Plön

- Lage:** Die Wohnung in der reizvollen Kreisstadt Plön überzeugt insbesondere durch ihre außergewöhnliche Höhenlage im 11. Obergeschoss, die einen beeindruckenden Weitblick bietet. Durch die exponierte Lage eröffnet sich ein unverbaubarer Ausblick auf die Stadt und den Großen Plöner See. Das Panorama vermittelt ein besonderes Wohngefühl, das von Licht, Weite und der unmittelbaren Nähe zur Natur geprägt ist. Je nach Tageszeit entstehen hier eindrucksvolle Stimmungen, die den Wohnwert dieser Immobilie deutlich unterstreichen. Die Umgebung ist durch die seenreiche Landschaft der Holsteinischen Schweiz geprägt und bietet einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Ob Spaziergänge am Wasser, Radtouren oder einfach der Blick in die Ferne – hier wird Wohnen zum täglichen Erlebnis. Trotz der ruhigen und naturnahen Lage sind die Plöner Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte Kiel und Lübeck ist gut gewährleistet.
- Objekt:** Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre, eine attraktive Aussicht und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zur Loggia, von dem aus sich eine tolle Aussicht genießen lässt – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die zusätzliche halbe Zimmerfläche eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Ankleide und ermöglicht eine flexible Nutzung. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen. Das innenliegende Vollbad mit Badewanne rundet das Raumangebot komfortabel ab. Die Wohnung wird möbliert angeboten und ist somit besonders interessant für Eigennutzer, Kapitalanleger und als Zweitwohnsitz. Die vorhandene Möblierung kann auf Wunsch übernommen werden und ermöglicht einen unkomplizierten und schnellen Einzug. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeversorgung, die eine zuverlässige und effiziente Wärmebereitstellung gewährleistet. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als gepflegte, sofort nutzbare Immobilie mit attraktivem Ausblick und durchdachtem Grundriss.
- Wohnfläche** ca. 52 m<sup>2</sup>
- Aufteilung:** 2,5 Zimmer + Vollbad + Küche + Loggia + Kellerabstellraum
- Hausgeld:** ca. 171,00 mtl.
- Kaufpreis:** € 138.000,00
- Grundstück:** 30.554 m<sup>2</sup> davon 26/10.000stel. Miteigentumsanteil
- Courtage:** 3,57% inkl. Ust. vom Kaufpreis
- Besichtigung:** Jederzeit nach Vereinbarung

Alle Angaben erfolgen nach Aussage Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Bildergalerie



Die Aussicht vom Balkon Bild 1



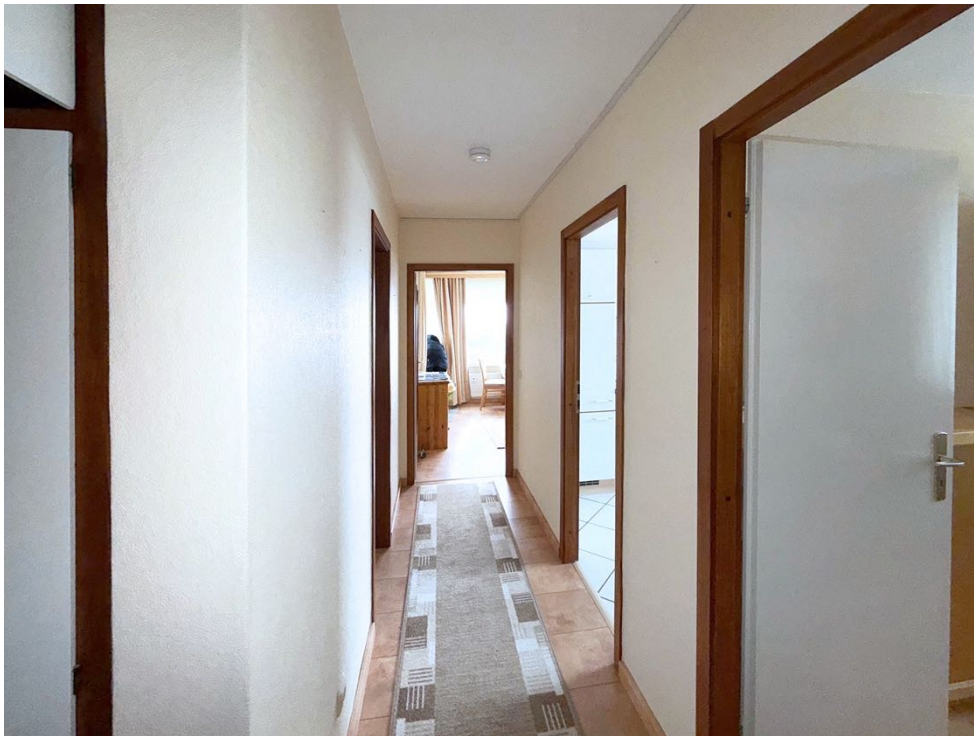
Die Aussicht vom Balkon Bild 2



Das Wohnzimmer Bild 1



Das Wohnzimmer Bild 2



Der Flur



Das Gästezimmer



Das Schlafzimmer

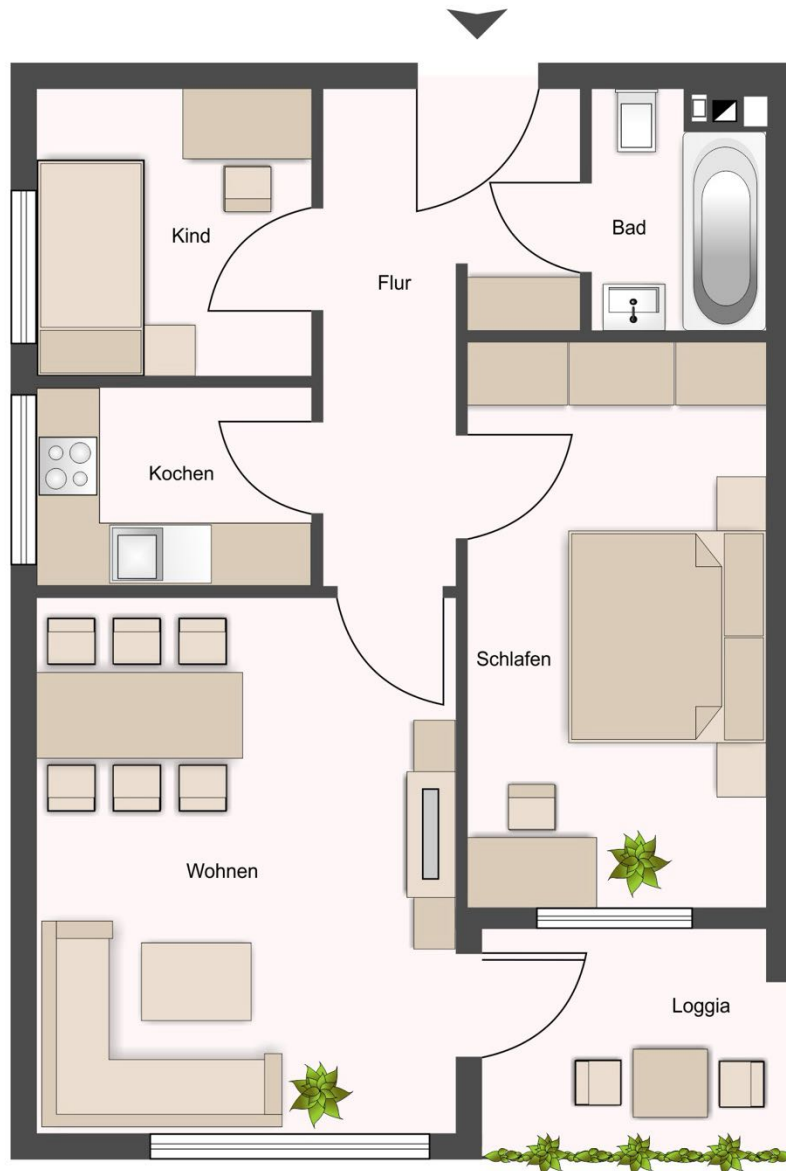


Die Küche



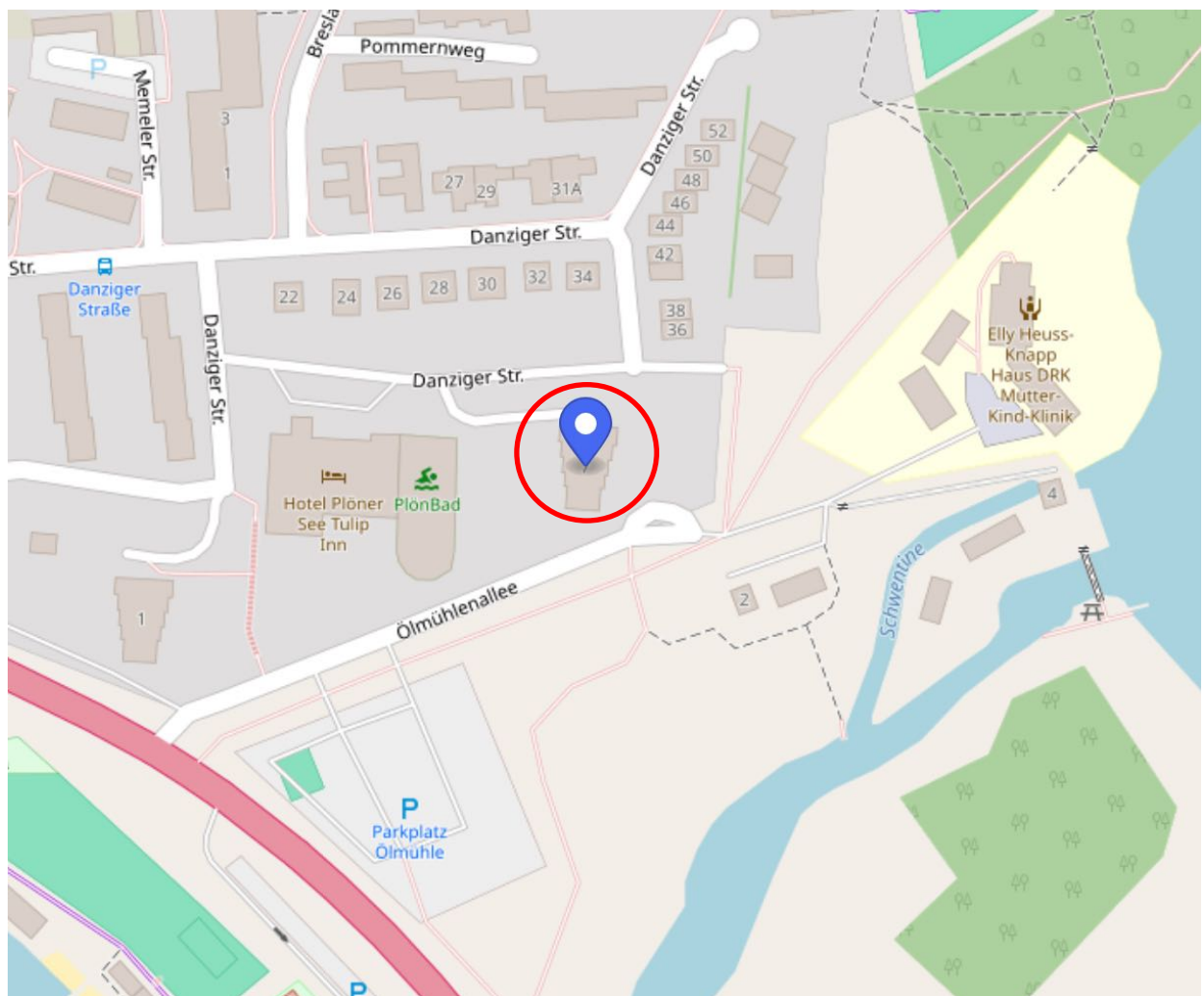
Das Badezimmer

## Grundriss



**Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.**

## Lageplan



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Creative Commons BY-SA 2.0

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Mit dieser Aufgabe bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges dieser Offerte noch verfügbar ist. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte weiter. Verstößt der Empfänger hiergegen und schließt darauf der Dritte einen Vertrag, der durch die Weitergabe unserer Angaben entstanden ist, so schuldet der Empfänger die Provision wie wenn er den Vertrag selbst abgeschlossen hat. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z.B., wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer/ Vermieter direkt in Verbindung setzen.

Vorkennntnis: Ist ein Objekt bereits von anderer Seite dem Empfänger angeboten worden, ist er verpflichtet, dies innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitzuteilen. Erfolgt die Bekanntgabe nicht fristgemäß, so erkennt der Empfänger den Nachweis des anbietenden Maklers an.

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Mitursachlichkeit genügt.

Bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz in Form von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sind vom Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer an den Makler zu zahlen.

Bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz in Form von Gewerbeimmobilien, Grundstücken und Mehrfamilienhäusern sind vom Käufer 7,14 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer an den Makler zu zahlen.

Bei der Vermietung von Wohnräumen werden zwei Grundmieten zzgl. der ges. USt. als Provision berechnet. Diese sind vom Mieter bei Vertragsabschluss an den Makler zu entrichten.

Gewerbevermietung: Für die Vermittlung bzw. den Nachweis des Objektes berechnen wir dem Mieter oder dem im Interesse des Mieters handelnden Empfängers dieses Angebotes eine Provision in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzlicher MwSt., verdient und fällig bei Abschluss eines Mietvertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird.

Die angegebene Provision/ Courtage wird erst fällig, wenn ein Vertrag über das angebotene Objekt zustande kommt, selbst wenn wir bei dem Vertragsabschluss nicht mitwirken.

Der Makler ist am Vertragsabschluss, am Entwurf sowie der Ausfertigung zu beteiligen. Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt - auch provisionspflichtig- für den anderen Vertragsteil tätig zu sein.

Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Erwägungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt (z.B. Abschluss eines Kauf- oder Pachtvertrages, Abschluss eines Lizenz- oder Kooperationsvertrages anstelle eines Mietvertrages, Erwerb aus Vergleichs- oder Konkursmasse, Erwerb einer Unternehmensbeteiligung oder von Teilen des Unternehmens anstelle einer Vermietung oder eines Verkaufs des Gesamtobjektes).

Die aufgeführten Geschäftsbedingungen sind Ausgangspunkt für alle Geschäftsverhandlungen mit IVI Maklerkontor GmbH und gelten als verbindlich. Mit dem Empfang der Offerte treten die Geschäftsbedingungen in Kraft. Anderweitige Regelungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen des Einverständnisses der Firma IVI Maklerkontor GmbH.

Da wir uns bei den Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, haftet die Firma IVI Maklerkontor GmbH nicht für Schadenersatzansprüche, die sich aus Zeitverzögerung, Objektmängel oder Nichtzustandekommen des Miet/ Pacht- oder Kaufvertrages ergeben, sowie für Irrtümer die sich auf Objektdaten beziehen.

Der Gerichtsstand für Vollkaufleute, auch für solche, die ihren Wohn- und Geschäftssitz im Ausland haben, ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Für die Abwicklung des Vertrages gilt deutsches Recht.

Ohne Gewähr

## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (IVI Maklerkontor GmbH, Katharinenstr. 30, 20457 Hamburg, Tel.: +49-40-364883, Fax: +49-40-365654, info@ivi-maklerkontor.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.