Brodersby

Idyllisch gelegenes Friesenhaus unter Reet mit Badehaus

Objektnummer: 23053226

KAUFPREIS: 629.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.120 m^2

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

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

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Auf einen Blick

Objektnummer	23053226
Wohnfläche	ca. 180 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1768
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	629.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1991
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieausweis gültig bis	20.06.2032
Befeuerung	Elektro

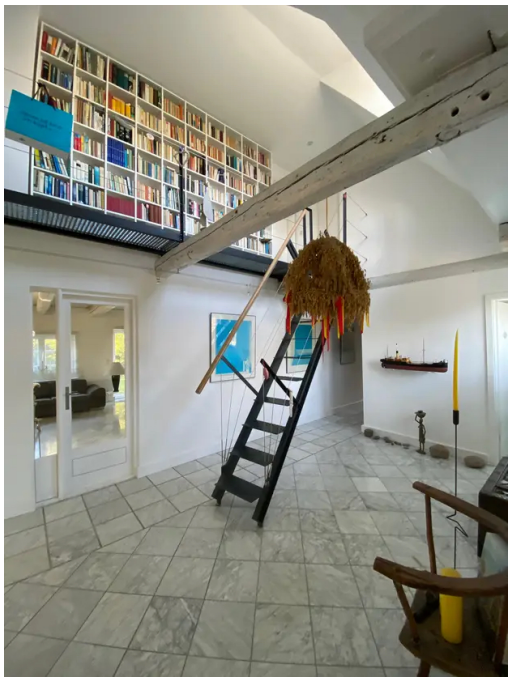
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	297.60 kWh/m²a

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Die Immobilie

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Die Immobilie



Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Die Immobilie

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

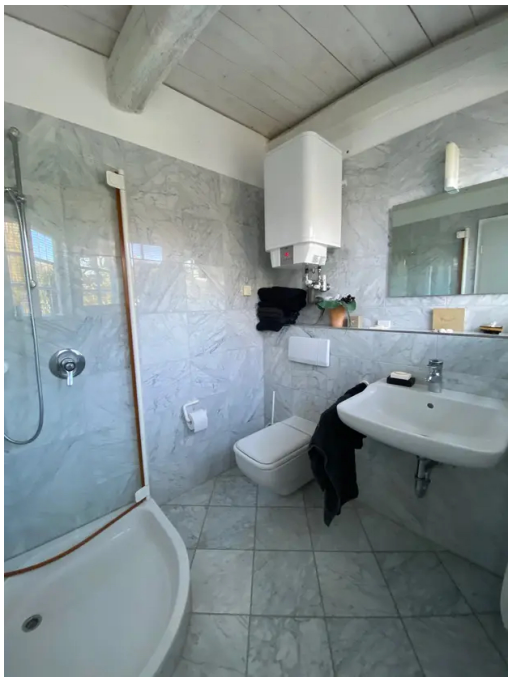
Die Immobilie

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Die Immobilie

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Die Immobilie



Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Die Immobilie

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 - 883 81 20

Shop Eckernfoerde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/eckernfoerde

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Die Immobilie

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Leben mit viel Großzügigkeit, Authentizität und einem äußerst repräsentativen Stil, in Nähe zur Ostsee. Dieser sorgsam und geschmackvoll umgesetzte Wohntraum unter Reet hat seinen Titel durchaus verdient! Tatsächlich diente dieses feinfühlig sanierte Anwesen einst als Vorlage für die Fachzeitschrift "Schöner Wohnen". Das einladende Haus präsentiert und präsentierte sich damals wie heute als gemütliches und ansprechend umgesetztes Heim, wobei die Eigentümer bei der Ausgestaltung der Räumlichkeiten stets den ursprünglichen Charakter der Immobilie berücksichtigt haben. Historisch erbaut wurde das Haus ca. 1768. Ein sehr schöner und reizvoller Garten zieht sich rund um das Haupthaus. Liebevoll wurden zahlreiche Rosen- und Staudenbeete errichtet. Blühende Bäume und Sträucher sorgen für reizvolle Wohlfühlmomente im Freien. Ein Gartenpavillon lädt zum Verweilen in der Natur ein. Das besondere Highlight ist ein weiteres, kleineres Haus, welches derzeit als Badehaus mit Whirlpool und Sauna genutzt wird. Darüber hinaus lässt diese separate Einheit auch die Nutzung als Gästehaus zu. Das gelungene Zusammenspiel zwischen historischem Reiz und modernem Wohnkomfort offenbart sich im Inneren des Reetdachhauses. Bei einer großzügigen Wohnfläche von rund 180 Quadratmetern sorgen zahlreiche Sprossenfenster für viel Lichteinfall und jeder Blick aus dem Fenster wird mit einem Garten zugewandten Ausblick belohnt. Weiße Wände und dazu farblich passende Deckenbalken spenden eine besondere, behagliche Atmosphäre. Jeder Raum, jedes Ausstattungsdetail spiegelt hier die Sorgfalt der Eigentümer wider, Behaglichkeit mit angenehmem Wohnkomfort zu verbinden, dabei jedoch stets dem historisch anmutenden Charme gerecht geworden zu sein. Die Immobilie bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, sodass vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Hier findet sich Platz für eine große Familie, Gäste oder Bereiche zum Arbeiten und Zurückziehen. Gleich beim Eintritt in die besonders große Diele, wird der Blick in Richtung der Empore gelenkt. Eine geschmackvolle Treppe führt von hier ins Obergeschoss und auf eine zurzeit als große Bibliothek genutzte Fläche. Von der großen Diele führt der Weg zur Linken in Richtung Wohn- / Essraum. Der besondere Eyecatcher ist hier sicherlich der wunderschöne große, weiße und runde Kaminofen, der an kühlen Tagen behagliche Wärme spendet. Ein Wintergarten bietet zusätzlich die Möglichkeit, der Natur hinter Glas nahe zu sein und dabei individuelle Optionen nutzen zu können. Etwa durch ein erweitertes Wohnzimmer mit lauschiger Sitzecke. Insgesamt bietet der großzügig bemessene Wohnraum hinreichend Fläche, sowohl Wohnen mit Essen und Genießen zu verbinden. Von der Diele führt der Weg zur Küche. Von hier besteht ebenso wie vom Wohnraum die Möglichkeit des direkten Austrittes in den Garten. Ein großes Schlafzimmer mit Bad en Suite (Vollbad), sowie ein weiteres Duschbad komplettieren die

Etage. Über die sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses einfügende moderne Stahltreppe gelangt man in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern. Im gesamten Erdgeschoss, mit Ausnahme des Schlafzimmer (Teppichboden), ist Marmor verlegt worden. Die Schlafzimmer im Obergeschoss sind mit Holzböden ausgestattet. Beheizt wird das Reetdachanwesen über eine Fußbodenheizung. Die ruhige Lage des Hauses, sowie die Nähe zu den bekannten, umliegenden Ferienregionen wie Kappeln und Schönhagen, machen dieses Immobilienangebot in höchstem Maße interessant für Menschen, die dauerhaft dort wohnen möchten, aber auch für jene, die einen Zweitwohnsitz in der Nähe von Schlei und Ostsee suchen. In der näheren Umgebung (Kappeln) befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit, das harmonische Zusammenspiel von historischem Reiz und modernem Wohnkomfort zu erleben. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Ausstattung und Details

- historisches Friesenhaus mit unverbautem Charme
- Reetdach
- Moderne Architektur
- Ruhige Lage
- Aktuell kein Denkmalschutz
- Wintergarten
- Großes Grundstück in ruhiger Lager
- Kaminofen
- Badehaus
- Gartenpavillon
- 2 Freiplätze
- 1991 komplett entkernt und neu aufgebaut
- Gesamte Elektrik und Wasserleitungen modernisiert

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Alles zum Standort

Zwischen der Landeshauptstadt Kiel und Flensburg liegt die Halbinsel Schwansen, die malerisch in die Ostsee ragt. Schönhagen, der bekannte Ortsteil der Gemeinde Brodersby, besticht durch seinen traumhaften breiten weißen Ostseestrand und ist nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt. In Schönhagen gibt es einen kleinen Einkaufsladen, einen Bäcker und die Kurverwaltung. Einkäufe für den täglichen Bedarf können bequem in der Nachbargemeinde Karby (ca. 2 km) erledigt werden. Dort gibt es neben Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten auch zwei Kindergärten und eine Grundschule. Die Nähe zu Kappeln, Damp und Eckernförde macht Brodersby zu einem attraktiven Urlaubsziel. Das kulturelle und gastronomische Angebot ist vielfältig und der Freizeitfaktor hoch. Machen Sie z.B. einen Strandspaziergang zum ca. 6 km entfernten Ostseebad Olpenitz oder eine Radtour am Wasser entlang. Flensburg und die Landeshauptstadt Kiel sind jeweils ca. 50 km entfernt. Der Flughafen Hamburg ist von Brodersby aus in ca. 1,5 Stunden zu erreichen.

Objektnummer: 23053226 - 24398 Brodersby

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 297.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. 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: 23053226 - 24398 Brodersby

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com