

Rendsburg

# Bezugsfertiger Wohnraum in Eckernförde-Borby

Objektnummer: 22053030



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

• KAUFPREIS 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

Objektnummer: - 22053030 - 24768 Rendsburg

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

Objektnummer : 22053030 - 24768 Rendsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	22053030	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	2001		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	91.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.03.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



### 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.: 04331 - 83 89 99 0**

Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2021

**Top-Makler Kiel**



Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie

# KUNDEN- ZUFRIEDENHEIT

## IMMOBILIENMAKLER

Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Die Immobilie



**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE  
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Ein erster Eindruck

Umgeben von traumhaft grüner Naturlandschaft wurde im Jahr 2001 diese Doppelhaushälfte mit Einfamilienhauscharakter am beliebten Nordrand von Eckernförde erbaut. Sie besticht mit ihrem sehr großzügig gestalteten Wohnkonzept mit viel Holz und naturbelassenen Sichtbalken gepaart mit modernen Elementen und viel Helligkeit. Die Räume sind gleichermaßen gut geschnitten und alltagsorientiert angeordnet. Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne, mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattete Küche. Sie wurde zusammen mit dem Duschbad und dem Flurbereich im Jahr 2018 aufwendig saniert und modernisiert und bildet bereits beim Betreten des Hauses einen dekorativen Blickfang. Als Herzstück präsentiert sich jedoch der geräumige Wohn-/Essbereich, der nicht nur dank des dänischen Kaminofens Gemütlichkeit ausstrahlt und zu geselligen Stunden im Familien- und Freundeskreis einlädt. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch den Hauswirtschaftsraum. Ein individueller Charakter des Hauses spiegelt sich auch im Obergeschoss wider. Hier sind neben einem zeitlosen Vollbad mit Doppelwaschtisch fünf Räume ansässig, die ideal als Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer fungieren können. Besonders hervorzuheben ist hierbei der kleine Raum oberhalb des Carports, der bequem vom Schlafzimmer aus zu erreichen ist, und nahezu prädestiniert für einen Ankleidebereich wäre. Im vollständig ausgebauten Dachgeschoss ist ein weiteres Zimmer untergebracht, das z. B. als Gästezimmer oder Hobbyraum hergerichtet werden könnte. Eine kleine Galerie aus dem Jahr 2018 mit Weitblick bietet einen behaglichen Rückzugsort zum Lesen, Malen oder Arbeiten. Der pflegeleicht angelegte Garten und die verglaste Terrasse laden zum gemütlichen Verweilen, Spielen und Gärtnern ein. Ein Gartenhäuschen bietet zudem ausreichend Stauraum für Gartenbedarf, Fahrräder und Spielgeräte und ein Carport steht für Ihr Auto bereit. Individualität gepaart mit jeder Menge Platz und Gemütlichkeit - Hier können Sie leben und arbeiten und sich dabei wie im Urlaub fühlen.

Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Ausstattung und Details

- Stilvolles Holzhaus mit Verblender
- Große, lichtdurchflutete Räume
- Durchdachte Grundrissgestaltung
- Hohe Decken mit charakteristischen Sichtbalken
- Exklusive Einbauküche mit Fußbodenerwärmung aus dem Jahr 2018
- Modernes Gästebad mit Dusche mit Fußbodenerwärmung aus dem Jahr 2018
  - Zeitloses Vollbad mit Doppelwaschtisch
- Ausgebautes Dachgeschoss mit kleiner Galerie aus dem Jahr 2018
  - Hochwertige Holzdielen
  - Isolierverglaste Holzfenster
- Dänischer Kaminofen (zugelassen bis 2024)
  - Gaszentralheizung
- Überdachte Terrasse in Südausrichtung aus dem Jahr 2016
  - Carport
  - Gartenhaus
- Praktischer Abstellraum vor dem Haus
  - Ruhige, familienfreundliche Lage



**Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg**

## **Alles zum Standort**

**Die beschauliche Hafenstadt Eckernförde liegt an der Eckernförder Bucht direkt an der Ostsee. Sie verfügt über wunderbare Strände, einen Seglerhafen und einen Fischereihafen. Die Altstadt mit dem ursprünglichen Charme und den vielen kleinen Geschäften lädt zum Bummeln und Flanieren ein. Die Infrastruktur der 23.000 Einwohner zählenden Stadt ist vielfältig. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und auch der Golfplatz "Gut Altenhof" liegt direkt vor der Stadt. Die Landeshauptstadt Kiel ist lediglich 25 Autominuten entfernt.**

Objektnummer: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 91.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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 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: 22053030 - 24768 Rendsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Robert Rothböck**

---

**Stegen 5 Rendsburg**  
**E-Mail: rendsburg@von-poll.com**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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