

Eckernförde

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in beliebter Wohnlage (Borby)

Property ID: 25053058.2



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

**PURCHASE PRICE: 270.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 383 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde

## At a glance

Property ID	25053058.2	Purchase Price	270.000 EUR
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1939	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	354.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.05.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1939

Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde

## The property



Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde

## The property



Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde

## The property



Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde

## The property



Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde

## The property



Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde

## The property



Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde

## The property



### 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)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde

## The property



**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 | DÄNISCHE 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)

**Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde**

## **A first impression**

**Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Eckernförde**

**Wer Ruhe sucht, jedoch die Nähe zum Zentrum und der Ostsee schätzt, wird mit der hier zum Kauf angebotenen Immobilie fündig.**

**Die einladende Doppelhaushälfte wurde im Jahre 1939 in der gefragten Feldwegsiedlung errichtet und bietet aufgrund des vorhandenen Potenzials sowohl für Paare, Singles oder Familien ein geeignetes Zuhause.**

**Auf rund ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigt sich ein gut durchdachter Grundriss.**

**So präsentiert sich das Erdgeschoss mit einem gemütlichen Wohnraum, einem offenen Küchenbereich und einem Duschbad. Der Wohnraum wird mit reichlich Lichteinfall versorgt, den die hier vorhandene Fensterfront gewährt.**

**Die Küche wurde im Jahre 2021 modernisiert und bietet somit alles, was rund ums Kochen und Genießen erforderlich ist. Darüber hinaus ist die Küche zum Essbereich hin offen gestaltet, was zusätzlich zu einer kommunikativen Wohnatmosphäre beiträgt. Ein Kaminofen aus dem Jahre 2012 sorgt für eine behagliche Stimmung an kühleren Tagen. Das ebenfalls im Erdgeschoss integrierte Duschbad wurde im Jahre 2019 erneuert. Abgerundet wird das Erdgeschoss, durch ein Arbeits- bzw. Schlafzimmer.**

**Zwei großzügige Terrassen bieten ideale Voraussetzungen, die Natur zu genießen, oder die Feierabende im Freien zu verbringen. Die Überdachungen der Terrassen sind zuletzt im Jahre 2020 erneuert worden und können somit auch die Nutzung bei nicht so schönem Wetter garantieren.**

**Die Treppe im Erdgeschoss führt in die oberen Räumlichkeiten. Hier bieten drei Zimmer, die über eine ansprechende Größe verfügen, hinlänglich Gelegenheit zur individuellen Nutzung. Ferner steht im Obergeschoss ein weiteres Duschbad zur Verfügung. Gut durchdacht, wurde das WC separat errichtet.**

**Von dieser Wohnebene kann der Dachboden erreicht werden. Die Größe ist nicht in der Nutzfläche enthalten.**

**Das Haus ist Teilunterkellert. Im Keller wurde die Heizungsanlage installiert und durch die angenehme Raumhöhe bieten sich verschiedene Optionen der Nutzung an.**

**Die gesamte Elektrik ist bereits erneuert worden, darüber hinaus auch die Gas- und Wasserleitungen (bis auf den Kellerbereich).**

**Diese Immobilie vereint zusammenfassend viele Vorzüge, nicht zuletzt aufgrund ihrer guten und geschätzten Lage. Mit überschaubarem Investitionsaufwand können hier individuelle Wohnvorstellungen umgesetzt werden.**

**Das ca. 383 m<sup>2</sup> große Gartengrundstück ist derzeit mit einem Schuppen, einer Werkstatt, sowie einem Gerätehaus bebaut. Auch hier sind der individuellen Nutzung keine Grenzen gesetzt.**

**Eine Garage, sowie weitere Stellplätze komplettieren das Angebot.**

**Ein 360-Grad-Rundgang der Immobilie ist vorhanden, mit dem Sie das Haus begehen können und alle Vorzüge des Hauses mit jedem Raum wahrnehmen können.**

**Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie mit all seinen Vorzügen zu besichtigen.**

**Kontaktieren Sie uns gerne, wir freuen uns auf Ihre Nachricht und präsentieren Ihnen das Immobilienangebot, bei einer persönlichen Besichtigung.**

**Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde**

## **Details of amenities**

- **Terrassenüberdachung 2025 erneut**
- **Duschbad (EG) 2021 Neu (ca. 10.000,- Euro)**
- **Einbauküche 2019 Neu (NP ca. 3.000,- Euro)**
- **Dach Anbau EG 2015 erneuert**
- **Hofeinfahrt 2015 erneuert**
- **Kaminofen aus 2012**
- **Heizung aus 2001**
- **Anbau 1985**
- **Alle Gasleitung erneuert**
- **Wasserleitungen erneuert**
- **2 Terrassen**
- **1 Garage**
- **Laube**
- **Geräteschuppen**
- **Holzschuppen**

**Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in der begehrtesten Lage von Eckernförde, Ortsteil Borby und liegt sie in einem ruhigen Wohngebiet.

Die Feldwegsiedlung in Eckernförde zeichnet sich durch eine besonders attraktive Lage aus. Eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung, bietet diese Siedlung eine perfekte Mischung aus Natur und Wohnkomfort. Die Nachbarschaft, umgeben von gepflegten Gärten und gewachsenen Wohnhäusern, das der Lage eine beruhigende und entspannte Atmosphäre verleiht.

Die Verbindung aus Ruhe, Natur und der fußläufigen Erreichbarkeit des Borbyer Strandes sorgt dafür, dass die Siedlung zu einer gefragtesten Wohnlage in Eckernförde macht.

Die Innenstadt von Eckernförde ist von hieraus in weniger als 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Dort laden Malerische Gässchen und individuelle Boutiquen laden zum Erkunden und Verweilen ein. Die Infrastruktur bietet aber auch alles für den täglichen Bedarf, so gibt es ein großes Angebot an Schulen, Ärzten, Freizeit- und Erholungseinrichtungen direkt oder in näherer Umgebung vom Zentrum.

Jährlich finden verschiedene Events statt, u.a. ein Traditionsegeltreffen, Sprottentage und ein Piratenspektakel. Auch kulturell hat Eckernförde vieles zu bieten u.a. das renommierte Schleswig-Holstein Naturfilm Festival Green-Screen.

Nur anderthalb Autostunden von Hamburg entfernt und gut an das Zugnetz angebunden, verbindet Eckernförde den ländlichen Charme einer Kleinstadt mit den Vorzügen eines Ortes der Erholung und des Wohlfühlens.

**Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 25053058.2 - 24340 Eckernförde**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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