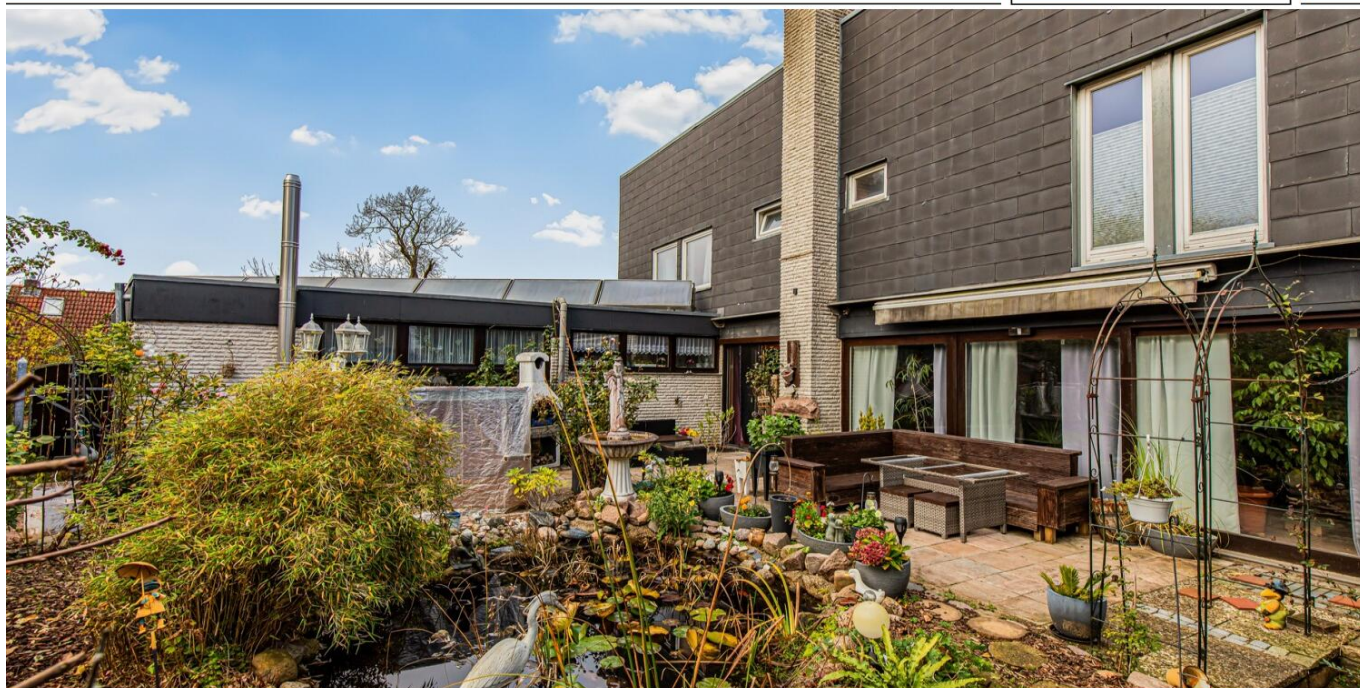


Eckernförde

Architect-designed house in a prime location: More space. More possibilities. More quality of life.

Property ID: 25053152



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 690 m²

Property ID: 25053152 - 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: 25053152 - 24340 Eckernförde

At a glance

Property ID	25053152
Living Space	ca. 280 m²
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.050.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 148 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	113.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

The property



Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

The property



Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

The property



Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

The property



Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

The property



Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

The property



Property ID: 25053152 - 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.: 04331 - 83 89 99 0

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg
rendsburg@von-poll.com | www.von-poll.com/rendsburg



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

The property



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

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

A first impression

This spacious architect-designed house, built in 1978, is situated in a highly desirable and quiet residential area in the Borby district. It boasts a well-thought-out floor plan, timeless furnishings, and numerous modern conveniences. With approximately 280 m² of living space and a generous basement, this detached house, comprising two separate units, offers versatile living and working options. The main unit spans two floors, encompasses approximately 192 m², and features bright, spacious rooms. Upon entering the house, the open-plan design with a gallery and large windows immediately catches the eye, creating a pleasant living environment. On the ground floor, you'll find an open-plan kitchen/dining area that flows seamlessly into the living room. A wood-burning stove provides cozy warmth on cooler days and adds an attractive accent to the room. From here, you have direct access to the terrace and the stylishly landscaped garden. Here, you can unwind after a long day of gardening or simply relax and recharge. The ground floor is rounded off by a small guest WC and a utility room with outside access and direct access to the garage and garden. This allows you to conveniently store your shopping indoors even in rainy weather. Upstairs, in addition to a Mediterranean-style en-suite bathroom and a timeless shower room, there are four well-proportioned rooms ideally suited as bedrooms, children's rooms, or guest rooms. It would also be possible to combine rooms to create even larger spaces. A spacious, full basement offers further possibilities. Besides ample storage space, you'll find a swimming pool with new pool technology (installed in 2014), a Finnish sauna, and a separate shower room. Pure relaxation is guaranteed. A particularly noteworthy feature of this property is a separate unit, formerly used as a medical practice, spanning approximately 77 m². It is equipped with modern radiators, a wood-burning stove, a kitchenette, and a private bathroom. Here you could, for example, set up an office to be close to your family while working, or create a small apartment for your children when they come to visit. This detached house combines spaciousness, functionality, and high-quality features in an attractive residential area – feel free to arrange a viewing appointment to see the qualities of this property for yourself.

Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

Details of amenities

- Große, lichtdurchflutete Räume
- Zwei separat zugängliche Einheiten mit 192 m² bzw. 77 m² Fläche
- Offene Landhausküche mit Esstresen im Haupthaus
- Moderne Einbauküche in der Einliegerwohnung
- Offene Galerie
- Austausch der Heizkörper in der Einliegerwohnung (2017)
- Isolierverglaste Fenster (teilweise erneuert im Jahr 2014)
- Schwimmbad mit finnischer Sauna (Pooltechnik aus dem Jahr 2014)
- Ölzentralheizung mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung aus dem Jahr 2005 (2014 wurden die Heizungspumpen ausgetauscht und durch stromsparende Modelle ersetzt)
- Vier Bäder
- LAN-Anschlüsse im Wohnzimmer
- Zwei Kaminöfen
- Smarthome-Steuerung für die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie die Lampen
- Elektrische Rollläden im Schlafzimmer
- Gedämmter Spitzboden
- Geräumiger Keller mit Außenzugang
- Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Haus
- Sanierung des Garagendaches im Jahr 2025
- Sanierung der Fallrohre im Jahr 2025
- Drei Außenstellplätze
- Pflegeleichter Garten mit mehreren Sitzplätzen, Grillkamin, Pergola und Gartenhaus
- Elektrische Markise
- Fahrradunterstand
- Glasfaseranschluss in der Straße
- Sehr begehrte, ruhige Wohnlage

Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

All about the location

Die beschauliche Hafenstadt Eckernförde liegt direkt an der Ostsee in der Eckernförder Bucht. Sie verfügt über wunderschöne Strände sowie einen Segler- und einen Fischereihafen. Die Altstadt mit ihrem ursprünglichen Charme und den vielen kleinen Geschäften lädt zum Bummeln und Flanieren ein.

Die Infrastruktur der 23.000 Einwohner zählenden Stadt ist vielseitig. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Golfplatz „Gut Altenhof“ liegt direkt vor der Stadt.

Die Landeshauptstadt Kiel ist nur 25 Autominuten entfernt. Der Hamburger Flughafen ist in ca. 75 Minuten zu erreichen.

Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25053152 - 24340 Eckernförde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com