

Eckernförde

Doppelhaushälfte mit Garage und Garten in ruhiger Wohnlage von Borby – mit Modernisierungspotenzial

Número de propiedad: 26053121



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 65 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 484 m²

Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

De un vistazo

Número de propiedad	26053121	Precio de compra	249.000 EUR
Superficie habitable	ca. 65 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2012
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1949	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	108.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.12.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

La propiedad



Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

La propiedad



Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

La propiedad



Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

La propiedad



Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

La propiedad



Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

La propiedad



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

Unser Team in Kiel: *ausgezeichnet für Kompetenz und Innovationskraft*



Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

La propiedad

Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin



Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Eckernförder Stadtteil Borby. Diese charmante Doppelhaushälfte wurde ursprünglich im Jahr 1949 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einem 484 m² großen Grundstück die ideale Alternative zur Eigentumswohnung. Das Haus überzeugt durch seine ruhige Wohnlage, die vorhandene Garage sowie die Möglichkeit, kurzfristig einzuziehen oder die Immobilie neu zu vermieten.

Die Wohnfläche von ca. 70 bis 74 m² verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer sowie Küche, Bad und Flurbereiche. Durch den im Jahr 1998 durchgeführten Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses wurde die Wohnqualität deutlich verbessert und an moderne Wohnbedürfnisse angepasst.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre. Die geräumige Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Ergänzt wird das Raumangebot durch das Badezimmer sowie die entsprechenden Verkehrsflächen.

Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie einen weiteren Flurbereich. Die vorhandene Raumaufteilung eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein eigenes Haus mit Garten legen.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit Gartenbereich. Die Hanglage schafft interessante Gestaltungsmöglichkeiten und sorgt gleichzeitig für ein gewisses Maß an Privatsphäre. Die massiv errichtete Garage verfügt zusätzlich über einen angrenzenden Geräte- und Vorratsraum und bietet somit wertvolle Abstellflächen für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbybedarf.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie für ihr Baujahr in einem erfreulichen Zustand. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2012 erneuert. Darüber hinaus wurde die oberste Geschossdecke gedämmt. Der aktuelle Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 108,1 kWh/(m²a) sowie die Energieeffizienzklasse D aus.

Der allgemeine Erhaltungszustand kann als gepflegt bezeichnet werden. Einzelne Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich eines Dachgeschossfensters, der Dachluke sowie einer feuchten Garagenwand, sollten mittelfristig eingeplant werden. Größere Sanierungsmaßnahmen sind anhand der vorliegenden Unterlagen jedoch nicht ersichtlich.

Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, die den Traum vom eigenen Haus verwirklichen möchten, wie auch für Kapitalanleger, die von der stabilen Nachfrage am Wohnstandort Eckernförde profitieren möchten.

Wer eine bezugsfreie Immobilie mit eigenem Grundstück, Garage und Entwicklungspotenzial in ruhiger Wohnlage sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit in einem der beliebtesten Wohnorte an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste.

Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

Detalles de los servicios

- Doppelhaushälfte in Massivbauweise
- Baujahr 1949 und Erweiterung und Modernisierung im Jahr 1998
- Ca. 65 m² Wohnfläche
- Ca. 484 m² Grundstücksfläche
- 3 Zimmer
- Großzügige Wohnküche
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Teilunterkellerung
- Gaszentralheizung aus 2012
- Energieeffizienzklasse D
- Gedämmte oberste Geschossdecke
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Putzfassade
- Satteldach
- Garage in Massivbauweise
- Geräte- und Vorratsraum
- Gartenbereich
- Ruhige Wohnlage
- Bezugsfrei
- Real geteiltes Grundstück
- Eigene Zufahrt
- Attraktive Wohnlage im Stadtteil Borby

Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

Todo sobre la ubicación

Eckernförde, idílicamente situada en la costa del mar Báltico de Schleswig-Holstein, destaca por su armoniosa combinación de marítimo encanto y elevado confort de vivienda. La pequeña ciudad costera ofrece una excelente infraestructura, que garantiza la máxima calidad de vida. Las familias valoran especialmente la segura y acogedora atmósfera y la amplia oferta de actividades de ocio y recreación, que hacen del vivir en Eckernförde algo tan especial. La proximidad a la naturaleza y el encantador casco urbano crean un entorno, en el que tanto jóvenes como mayores se sienten cómodos.

En Eckernförde las familias encuentran un entorno especialmente familiar, que se caracteriza por numerosas instituciones educativas y seguros barrios. La ciudad ofrece un vibrante sentimiento de comunidad, que se refleja en la amplia oferta de actividades de ocio y recreación y espacios naturales. Aquí los niños crecen protegidos, mientras que los padres disfrutan de la tranquilidad y seguridad de un barrio consolidado.

El paisaje educativo en Eckernförde es excepcionalmente adaptado a las necesidades de las familias: guarderías como la Evangélica-Luterana Kindergarten Borby y Borreby Børnehave están a solo unos minutos de camino, al igual que escuelas renombradas como la Richard-Vosgerau-Schule y la Fritz-Reuter-Schule, que todas están a unos 6-7 minutos a pie. La buena conexión con el transporte público mediante varias paradas de autobús en 2-4 minutos a pie así como la estación de Eckernförde a unos 19 minutos a pie permite una movilidad sin estrés para toda la familia. Para la salud hay muchos médicos y farmacias, entre ellas la Borbyer Apotheke y varios especialistas, que todos están a unos 8-13 minutos a pie. Ocio y recreación encuentran las familias en los cercanos parques como el Borbyer Promenade y el Bürgerpark, que están a unos 8-9 minutos a pie, así como en las diversas opciones deportivas y de ocio tan cercanas. El servicio se complementa con una selección de acogedores cafés y familiares restaurantes, que invitan a quedarse y disfrutar.

Para familias que valoran una segura, natural y bien conectada ubicación, Eckernförde se presenta como un lugar de alta calidad de vida y pertenencia – un hogar, en el que los niños crecen sin problemas y los padres se sienten cómodos.

Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26053121 - 24340 Eckernförde

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com