

## Eckernförde

Villa de ville idéale pour les familles, avec un beau jardin, située dans un bon quartier résidentiel et à proximité du port.

CODE DU BIEN: 24053047.3



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

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.216 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24053047.3                    |
| Surface habitable      | ca. 300 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1920                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 890.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Villa                                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 1998                                                                                |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.04.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 280.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1920                      |

CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La propriété



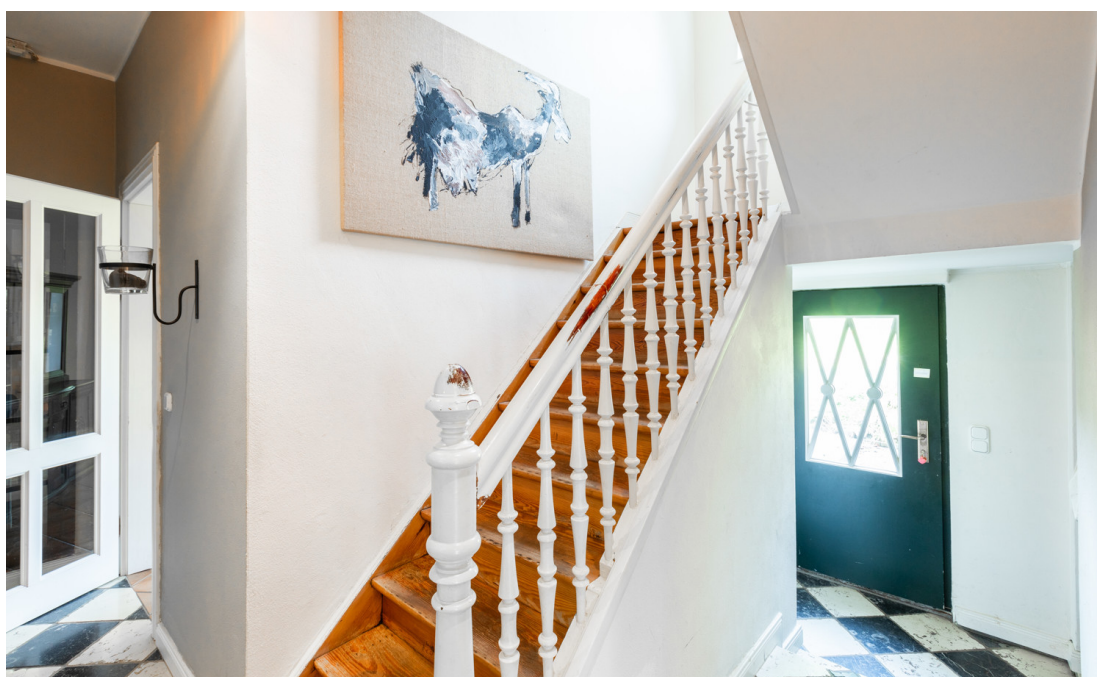
CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La propriété



### 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)



CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

# La propriété

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

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

## 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)

**CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde**

## Une première impression

Réalisez votre rêve d'accession à la propriété : une charmante villa de ville, située dans la très prisée ville d'Eckernförde, recherche son nouveau propriétaire ! Cette demeure de caractère, en plein centre-ville, a été construite vers 1920. Elle séduit par son architecture et son emplacement privilégié, à proximité du port et des rues commerçantes animées d'Eckernförde. La surface habitable totale de 300 m<sup>2</sup> est répartie sur deux étages. Il est possible d'y aménager deux appartements indépendants. Au total, neuf pièces spacieuses sont à la disposition du futur propriétaire. D'importants travaux de rénovation et de modernisation ont été réalisés entre 1997 et 1998. Lors de ces travaux, un soin particulier a été apporté à la préservation des éléments architecturaux d'origine qui font tout le charme de la propriété. L'entrée se fait par une belle porte d'entrée ornée d'élégants carreaux à damier, donnant sur un vestibule pouvant accueillir un dressing. Le hall d'entrée spacieux dessert directement les toilettes invités, la cuisine et la pièce à vivre ouverte, comprenant salon, bureau et salle à manger. Un salon avec cheminée offre un espace idéal pour se détendre. La cuisine moderne est équipée de façades en bois et d'électroménagers de marque. Le sol de la cuisine, recouvert d'une chape grise, crée une ambiance harmonieuse grâce à l'alliance des façades en bois chaleureux et du sol de style industriel. Le magnifique parquet d'origine a été conservé et se retrouve dans les autres pièces à vivre. Témoins de la construction initiale du bâtiment, il contribue à une atmosphère authentique. Le choix du revêtement de sol, la palette de couleurs et les éléments en bois existants s'intègrent avec goût au style classique de l'édifice. Un escalier en bois, parfaitement intégré à l'ensemble, mène à l'étage. Celui-ci comprend trois chambres d'enfants/bureaux, une suite parentale, un dressing, une cuisine (avec possibilité d'ajouter une deuxième salle de bains) et une salle de bains complète avec douche et baignoire. L'une des chambres s'ouvre sur un balcon, idéal pour savourer un café en début de journée. La maison compte au total neuf pièces, dont six chambres et deux salles de bains. Son agencement optimisé offre de nombreuses possibilités de personnalisation. Cette propriété bénéficie du chauffage central et offre des prestations exceptionnelles. Parmi ses atouts, citons la cheminée, le garage, le magnifique jardin, la terrasse, le balcon et le sauna, idéal pour se détendre. Cette charmante maison séduit par son agencement bien pensé, ses hauts plafonds, ses éléments d'époque et son emplacement privilégié. Mais ce n'est pas tout : elle dispose également d'un sous-sol partiel abritant la chaufferie et offrant un espace de rangement supplémentaire. Une véritable perle pour les amateurs de demeures anciennes ! Laissez-vous charmer par l'élégance de cette maison et saisissez l'opportunité d'y trouver votre nouveau chez-vous ou de réaliser un investissement judicieux. Planifiez une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même tous les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Détails des commodités

- Zentrale, ruhige Lage
- Fußbodenheizung im Esszimmer & Küche
- Echtholzdielen
- Erneuerung Heizung, Dach, Leitungen (Wasser + Elektrik) & Anschlüsse -1998
- Fenster Mitte der 80er Jahre
- Kachelofen (antik)
- Doppelgarage

CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Tout sur l'emplacement

Die ruhige und dennoch zentrale Lage des Anwesens macht es zu einem idealen Standort für Familien.

Die maritime Stadt Eckernförde mit ca. 23.000 Einwohnern liegt direkt an der Eckernförder Bucht, an der Ostsee.

Dieses Haus liegt in unmittelbarer Nähe zum Hafen und dem malerischen Stadtzentrum. Die einmalige Lage gibt es hier in Kombination mit der Möglichkeit fußläufig den Strand zu erreichen. Für den täglichen Bedarf bieten nah gelegene Geschäfte alles was das Herz begehrt. In der Innenstadt von Eckernförde, die bequem zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar ist, können Sie malerische Gässchen und individuelle Boutiquen erkunden. Eckernförde ist noch immer ein echter Geheimtipp im Norden. Nur eine Autostunde von Hamburg entfernt und gut an das Zugnetz angebunden, verbindet Eckernförde ländlichen Charme einer Kleinstadt mit den Vorzügen eines Ortes der Erholung und des Wohlfühlens. Viele gute Restaurants und Cafés prägen das Stadtbild und sind auch in den umliegenden Dörfern zu finden. Auch für Familien bietet die Lage des Hauses Vorteile. Eine Grundschule und Kindergarten sind in direkter Nähe und die Stadt hat auch ein Gymnasium und eine Gesamtschule. Eckernförde hat mit dem Golf Club Altenhof einen der schönsten Golfanlagen Deutschlands (unter den Top 30).

Es besteht eine gute Verkehrsanbindung zu den angrenzenden Kommunen und es gibt optimale Verkehrsanbindungen durch die Bundesstraßen B 76 und B 203 nach Kiel und Hamburg oder auch Richtung Norden nach Schleswig und Flensburg. Die Bundesstraße führt westlich zur Autobahn A7 (ca.18 km) und zur Kreisstadt Rendsburg.

CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 280.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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