

Schleswig

# Modern wohnen im Herzen Schleswigs: Neuwertiges Reihenhaus im Stadtzentrum, sofort bezugsfrei!

CODE DU BIEN: 25053173.2



PRIX D'ACHAT: 363.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 132 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig**

- **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: 25053173.2 - 24837 Schleswig**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053173.2
Surface habitable	ca. 93,1 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	363.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 54 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation d'énergie	<b>43.70 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>11.10.2033</b>	Classement énergétique	<b>A</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2022</b>

CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig

## 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: 25053173.2 - 24837 Schleswig

# La propriété

VON POLL  
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:  
**VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IHB Institut  
F&Z TEST: 3.091 Makler  
G&E TEST: 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
13 weitere Anbieter  
erhalten die Note 5,0/5,0  
im Test. 44 Immobilien-  
makler in Deutschland  
ausgew. 0/2024  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 10/23 | DEUTSCHLANDTEST

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 10/23 | DEUTSCHLANDTEST

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/23 | DEUTSCHLANDTEST

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Akquisitionsumme  
02/2025  
faz.net/begrehteste-prod.kie-services

**VP**  
2023  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
FAZ

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

VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHRT, 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 Hypotheken-  
zertifikat 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: 25053173.2 - 24837 Schleswig

## La propriété

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



**CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig**

## Une première impression

Wir freuen uns, Ihnen hier eine Immobilie präsentieren zu dürfen, welches im Jahr 2023 unter Berücksichtigung neuester Standards errichtet wurde. Das voll unterkellerte Reihenhaus befindet sich auf einem real geteilten eigenen Grundstück und besticht durch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Details und eine attraktive Lage. Die Immobilie präsentiert sich mit einer energieeffizienten Gebäudehülle.

In einer der wohl begehrtesten Wohnlagen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt steht dieses einladende und komfortable Reihenmittelhaus zum Verkauf.

Bereits der Flurbereich versprüht heimeligen Charakter und führt direkt zu den ideal aufgeteilten Räumlichkeiten des Hauses.

Eine moderne Einbauküche, mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet, sorgt für rundum gelungenes Kochvergnügen.

Das Wohn- und Esszimmer grenzt praktischerweise direkt an die Küche (der Bauherr hat eine offene Küche geplant, die derzeitigen Eigentümer haben die Küche separiert). Die Essecke ist baulich mit einer Massivwand vom Wohnzimmer separiert. Die Wand ist jedoch nicht tragend und kann bei Bedarf entfernt werden.

Durch großflächige Fensterfronten wird die komfortable Immobilie mit natürlichem Tageslicht versorgt, das dem Raum viel Helligkeit und Größe verleiht.

Die Terrassentür führt direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse und in den schönen Garten. Ein kleines Gartenhaus, welches auf einem Steinfundament errichtet worden ist, bietet hinreichend Möglichkeiten, Gartenmöbel oder Werkzeug - insbesondere aber Fahrräder unterzubringen.

Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Eine Holzterasse führt in das Obergeschoss der Immobilie.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Zudem stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die als Schlafzimmer und/oder Büro genutzt werden können. Das Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche, Badewanne, sowie hochwertigen Fliesen, Armaturen und Sanitärobjekten ausgestattet.

**Das Untergeschoss / der Vollkeller bietet genug Platz für Abstell- und Vorratsräume sowie vielfältige Möglichkeiten für Hobby und Freizeit.**

**Hier sind vielfältige Möglichkeiten gegeben, eigene Vorstellungen vom modernen und großzügigen Wohnen umzusetzen.**

**Dieses schöne und geschmackvolle Haus ist Teil einer Eigentümergemeinschaft (WEG).**

**Zwei Außenstellplätze sind mit Elektroanschlüssen zum Laden von E-Autos vorgerüstet und runden das Profil dieser Objekte ab.**

**Der Glasfaseranschluss wurde von den Stadtwerken Schleswig und der Telekom bis ins Haus verlegt und fertig verkabelt. Dort stehen die Endanschlüsse direkt zur Nutzung bereit. Der Anschluss der Stadtwerke Schleswig kann nach Anmeldung sofort genutzt werden.**

**Das Flachdach wurde aus klimatischen und ökologischen Gründen begrünt.**

**Das komplette Haus verfügt über Außenrollos (zusätzlicher Einbruchschutz & Wärmedämmung)**

**Das Haus befindet sich in einem tadellosen Zustand und verdient es, durchaus als neuwertig bezeichnet zu werden.**

**Die Räumlichkeiten wirken angenehm hell und ein stimmiges, offenes Wohnkonzept sowie hochwertige Materialien erfüllen hohe Ansprüche.**

**Beheizt wird die Immobilie über Fernwärme.**

**Das Haus vereint komfortables Wohnen, eine familienfreundliche Aufteilung und eine hervorragende Lage – ein Zuhause mit viel Potenzial für glückliche Jahre.**

**Diese rundum beeindruckende Immobilie ist aufgrund ihrer Vorzüge, wie der komfortablen Ausstattung und der begehrten Lage, eine Rarität.**

**Die hier angebotene Einheit eignet sich optimal für Paare, die kleine Familie oder als Altersruhesitz, die eine gute Lage mit exzellenter Infrastruktur suchen.**

**Alles Wesentliche vor Ort - überzeugen Sie sich doch einfach selbst vor Ort von der familienfreundlichen Lage und dem guten Raumangebot dieser interessanten Immobilie. Wir öffnen Ihnen gerne die Tür!**

**CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig**

## **Détails des commodités**

- **KfW-Effizienzhaus 55**
- **Energieeffizienzklasse: A**
- **Hauptenergieträger: Fernwärme**
- **Vollbad mit Dusche & Wanne**
- **Zwei Außenstellplätze / diese sind mit Elektroanschlüssen zum Laden von E-Autos vorgerüstet**
- **Vollkeller**
- **Stein auf Stein errichtet**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen**
- **Im Keller keine Fußbodenheizung vorhanden, nur Plattenheizkörper installiert**
- **Rollläden in allen Wohnräumen**
- **superschnelles Internet dank Glasfaser**
- **Südgrundstück / Terrasse**
- **Gartenhaus**

**CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig**

## Tout sur l'emplacement

Die Schleistadt Schleswig hat ca. 26.000 Einwohner und ist mit der optimalen Infrastruktur ein beliebter Wohnort. Das Krankenhaus, verschiedene Fachärzte, alle Schulformen, das kulturelle Angebot, verschiedene Sportvereine sowie eine Vielzahl von Geschäften sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Das Luther-Quartier in Schleswig liegt nahe der Schlei, wo moderne Wohnungen und Reihenhäuser in klarer Architektur mit viel Grün und Gemeinschaftsflächen geschaffen worden ist, die sowohl Familien als auch Paare angezogen hat. Von hier aus ist die Innenstadt / Ladenstraße in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Schlei mit dem Stadthafen, dem Luisenbad und ihren beliebten Spazierwegen ist fußläufig erreichbar und sorgt für das typisch maritime Flair der Kulturstadt Schleswig.

Schleswig bietet als Mittelzentrum im Norden Schleswig-Holsteins eine hervorragende Anbindung:

Flensburg: ca. 35 Minuten

Kiel: ca. 45 Minuten

Hamburg: ca. 1 Stunde 15 Minuten

Dänemark (Padborg): ca. 35 Minuten

Husum / Nordsee: ca. 45 Minuten

Ostsee (Damp / Schönhagen): ca. 30 Minuten

Über die B76 und die A7 sind alle größeren Städte Norddeutschlands schnell erreichbar. Der Bahnhof Schleswig bietet zudem gute Regional- und Fernverbindungen.

Als Kulturstadt an der Schlei verfügt Schleswig über zahlreiche Sehenswürdigkeiten und kulturelle Einrichtungen – darunter das Schloss Gottorf, der Dom St. Petri, der historische Holm und das Landesmuseum für Archäologie.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Radfahren, Reiten, Schwimmen und Wandern entlang der Schlei machen die Lage besonders attraktiv und bieten eine hohe Lebensqualität – ideal zum Wohnen, Arbeiten und Erholen.

**CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25053173.2 - 24837 Schleswig**

## 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)**