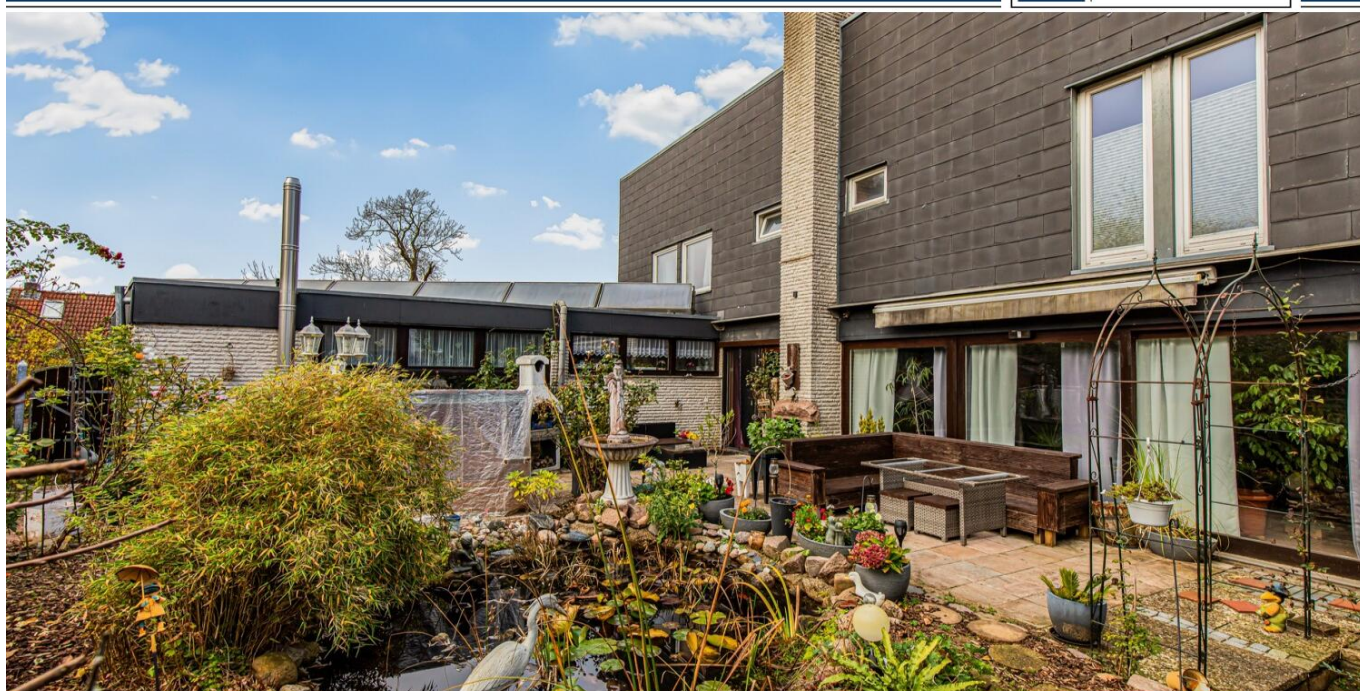


Eckernförde

Maison d'architecte dans un emplacement de choix : Plus d'espace. Plus de possibilités. Une meilleure qualité de vie.

CODE DU BIEN: 25053152



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 690 m²

CODE DU BIEN: 25053152 - 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: 25053152 - 24340 Eckernförde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053152
Surface habitable	ca. 280 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.050.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 148 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	113.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

La propriété



CODE DU BIEN: 25053152 - 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.: 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

CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

La propriété



**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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

Une première impression

Cette spacieuse maison d'architecte, construite en 1978, est située dans un quartier résidentiel très prisé et calme du district de Borby. Elle bénéficie d'un agencement bien pensé, d'un mobilier intemporel et de nombreux équipements modernes. Avec environ 280 m² de surface habitable et un sous-sol généreux, cette maison individuelle, composée de deux logements distincts, offre de multiples possibilités d'aménagement, que ce soit pour y vivre ou y travailler. Le logement principal, réparti sur deux niveaux et d'une superficie d'environ 192 m², se distingue par ses pièces lumineuses et spacieuses. Dès l'entrée, le design ouvert, avec sa mezzanine et ses grandes fenêtres, séduit immédiatement et crée une atmosphère agréable. Au rez-de-chaussée, la cuisine/salle à manger ouverte se prolonge harmonieusement dans le salon. Un poêle à bois diffuse une chaleur douce lors des journées plus fraîches et apporte une touche d'élégance à la pièce. De là, on accède directement à la terrasse et au jardin paysager. Un lieu idéal pour se détendre après une longue journée de jardinage ou simplement se ressourcer. Le rez-de-chaussée comprend également un WC invités et une buanderie avec accès extérieur et direct au garage et au jardin. Vous pourrez ainsi ranger vos courses à l'intérieur, même par temps de pluie. À l'étage, outre une salle de bains attenante de style méditerranéen et une salle de douche au charme intemporel, vous trouverez quatre pièces aux proportions harmonieuses, idéales comme chambres, chambres d'enfants ou chambres d'amis. Il est également possible de réunir ces pièces pour créer des espaces encore plus vastes. Un sous-sol spacieux et aménageable offre de nouvelles possibilités. Outre de nombreux rangements, vous y trouverez une piscine équipée d'une technologie de pointe (installée en 2014), un sauna finlandais et une salle de douche séparée. Détente absolue garantie. Un atout majeur de cette propriété est son logement indépendant, anciennement un cabinet médical, d'une superficie d'environ 77 m². Il est équipé de radiateurs modernes, d'un poêle à bois, d'une kitchenette et d'une salle de bains privative. Vous pourriez, par exemple, y installer un bureau pour travailler près de votre famille ou créer un petit appartement pour vos enfants lors de leurs visites. Cette maison individuelle allie espace, fonctionnalité et prestations haut de gamme dans un quartier résidentiel attrayant – n'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite afin de constater par vous-même les qualités de ce bien.

CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

Contact

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

Robert Rothböck

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

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

www.von-poll.com