

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

**PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 690 m<sup>2</sup>**

**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	Prix d'achat	990.000 EUR
Surface habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	10	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1978	Surface de plancher	ca. 148 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	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	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	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](http://www.von-poll.com/rendsburg)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

CODE DU BIEN: 25053152 - 24340 Eckernförde

## La propriété



**VP VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄHLT, 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](http://www.vp-finance.de)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



[www.von-poll.com](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> bzw. 77 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:rendsburg@von-poll.com)

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

---

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