

Schuby

# Hochwertige Doppelhaushälfte in Schuby

????????? ??????????: 25053009



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 107 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ???? : 279 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053009	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 107 m <sup>2</sup>	?????????	???????
????? ???????	?????????????? ??????	??????????????	
?????????	4	?????????	?????????, WC
????????????? ???	3		?????????????, ??????,
????????????			??????????????????
????????????	2		?????????
????? ??????????????	2023		
????? ??????????????	1 x ?????????? ???		
	?????????????, 1 x		
	????????????? ??????		
	?????????????		

???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	20.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	19.04.2031	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2022

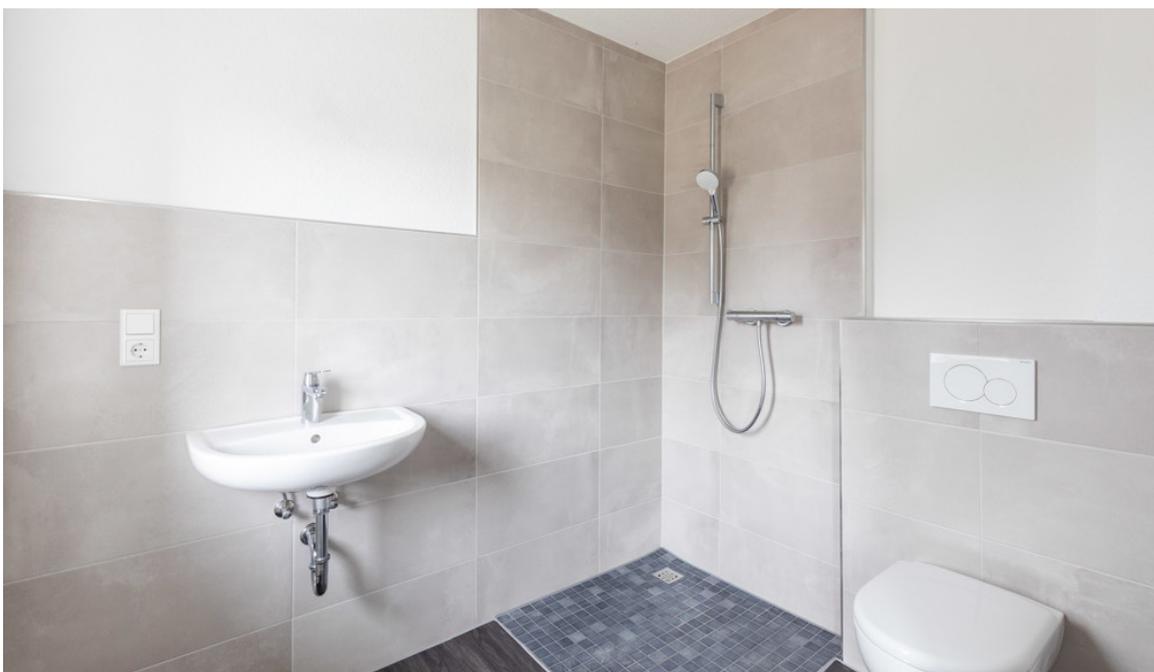
???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ?????????



???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ?????????



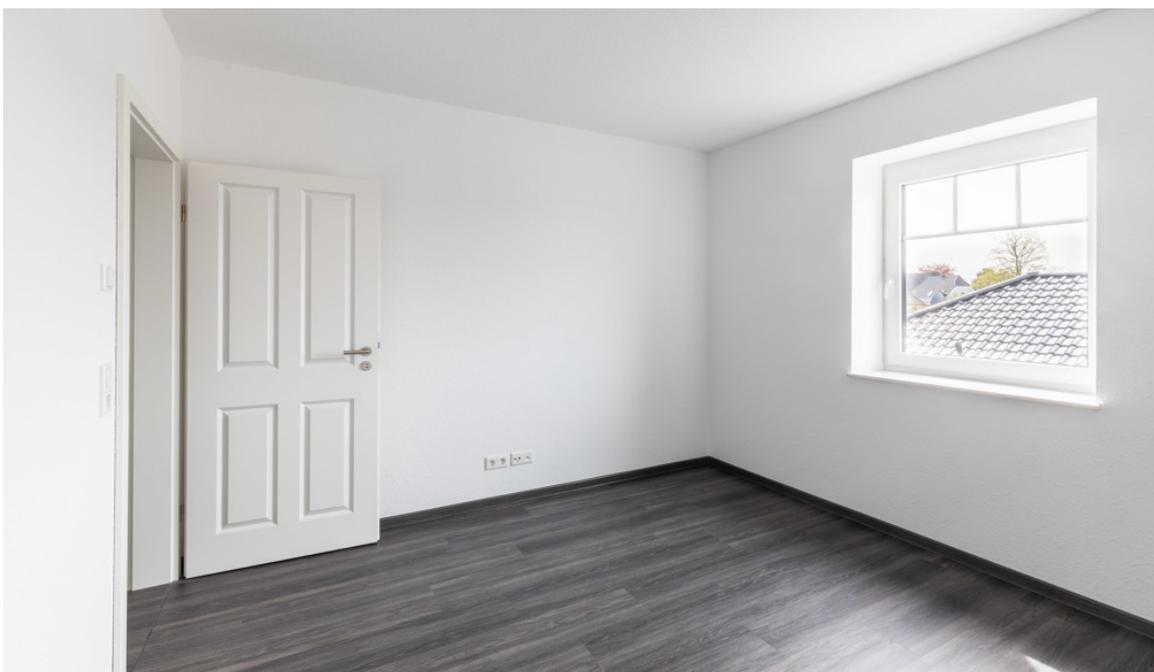
???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ?????????



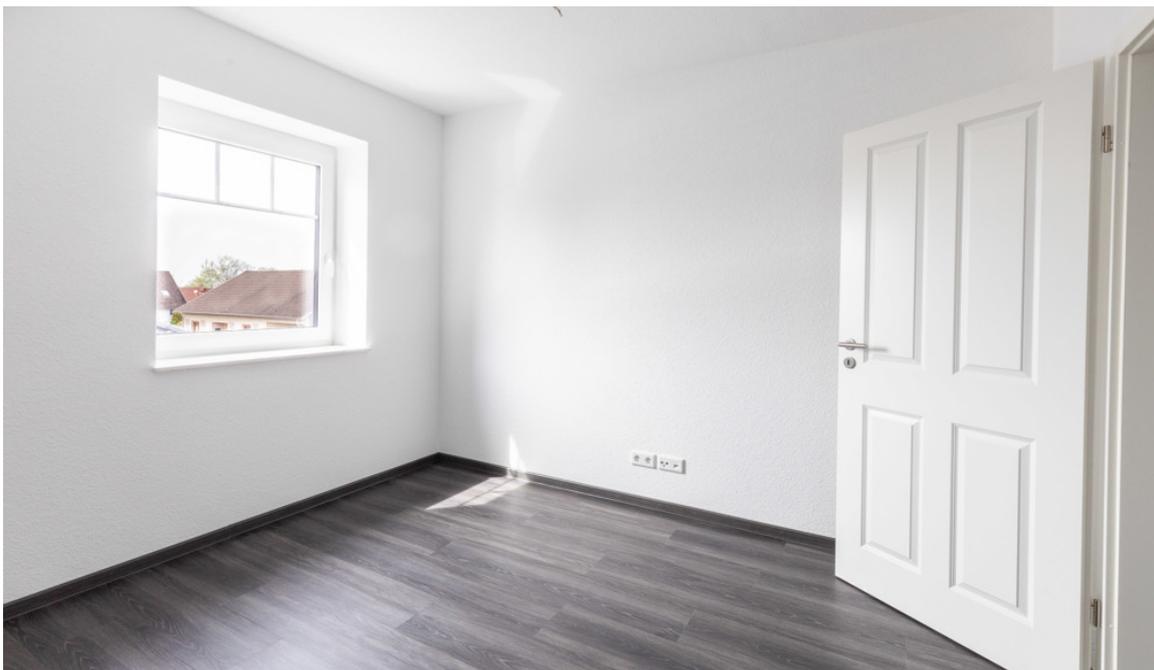
???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ?????????



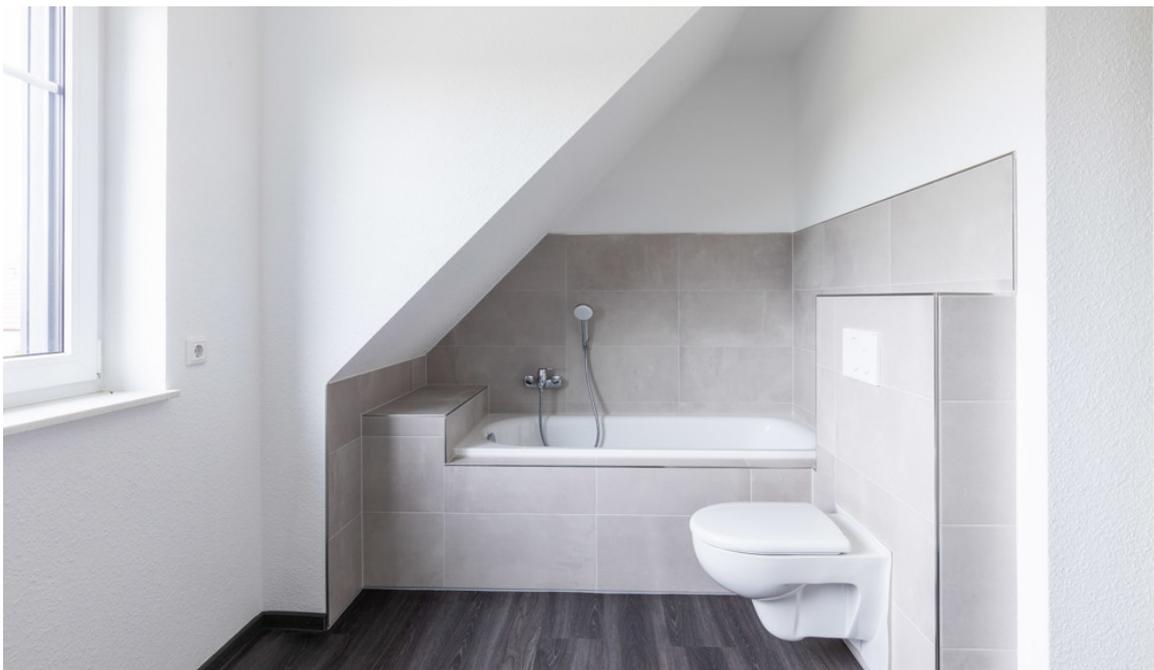
???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ?????????



???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ?????????



???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ?????????



??????? ????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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 - 883 81 20**

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ?????????




**VON POLL**  
 IMMOBILIEN

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



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 7 | 19.02.21  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IHB Investit  
IM TEST: 2.083 Makler  
GÜLTIG: 19.02.21



**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Wir werden immer  
schiller als Ihre Self-Gut  
im Test: 44 Immobilien-  
makler in Deutschland  
bewertet. 5/5/5/5/5"



DEUTSCHLAND  
TEST  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 36/24 DEUTSCHLANDTESTER



DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 36/24 DEUTSCHLANDTESTER



FA.Z INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2020  
faz.net/begehrteste-prod-akt-services



VP  
Bestimmtestes  
Unternehmen  
in Europa  
2021  
Im Test der  
Immobilien in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
faz

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

???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

?? ?????????



VP 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 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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

KILIA  
F.C. 1902

THW  
KIEL  
1904

KIELER SV HOLSTEIN  
VON 1900

ADLER  
KIELER TV

ALTENHOLZ  
T S V  
1948

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

??????? ????????: 25053009 - 24850 Schuby

??? ?????? ???????????

Diese charmante und fortschrittliche KfW 70 Doppelhaushälfte, wurde in Massivbauweise erbaut. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 279 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie ist dank Luftwärmepumpe energetisch gut vorbereitet und liegt zudem in einer ruhigen Lage. Eine umfassende Infrastruktur in unmittelbarer Entfernung hat neben einem zeitgemäßen Standard äußerste Priorität für Sie – dann könnte diese Doppelhaushälfte genau das Richtige sein. Die Aufteilung ist besonders attraktiv für Familien und Paare. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen. Die vielseitige Raumaufteilung bietet ausreichend Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Die Eingangstür hinter sich gelassen, gelangen Sie in den großzügigen und freundlichen Eingangsbereich. Direkt hinter dem Eingangsbereich gelangt man in das lichtdurchflutete und modern gestaltete Wohnzimmer, mit direktem Zugang auf die sonnige Terrasse und in den pflegeleicht, liebevoll angelegten Garten. Hier findet sich ausreichend Platz für Ihre Sofalandschaft zum Entspannen und Verweilen. Durch die Fensterfronten haben Sie einen wunderbaren Blick auf Ihre Terrasse und das Umfeld. Die offene Küche mit angrenzendem Sitzbereich ist ebenfalls durch das Wohnzimmer zu erreichen. Ausgestattet mit einem Induktionskochfeld, einem Einbaubackofen und einer Spülmaschine lädt der Wohnbereich zu. Ein heller Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zu den Stellplätzen, ein Gäste-WC mit Dusche runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Durch die im Flur befindliche Holzterrasse erreichen Sie die Räumlichkeiten im oberen Teil des Hauses. Hier befinden sich neben einem Vollbad mit Wanne & Dusche, drei Schlafzimmer. Ein Carport mit zusätzlichem Freiplatz bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie weiteren Lagerraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Weitere Parkplätze für Sie und Ihre Gäste finden sich in ausreichender Anzahl in der näheren Umgebung wieder. Der Garten ist überschaubar und erfordert keinen hohen Pflegeaufwand, bietet aber dennoch genügend Fläche für entspannte Stunden im Freien sowie für individuelle Gestaltungsideen. Diese Immobilie ist ideal für Kaufinteressenten, die großen Wert auf eine gepflegte, sofort beziehbare Doppelhaushälfte legen, die durch ihre flexible Raumaufteilung und gute Ausstattung überzeugt. Die Lage bietet eine gute Anbindung an naheliegende Ortszentren und Verkehrsinfrastruktur, was den täglichen Bedarf sowie Mobilität problemlos abdeckt. Aus Gründen der Diskretion werden auf diesem Wege keine neuen Innenaufnahmen zur Vermarktung zur Verfügung gestellt. Die hier zur Verfügung gestellten Aufnahmen der Räumlichkeiten sind unmittelbar vor Einzug der derzeitigen Mieter, das Mietverhältnis endet zum 31.07.2025! Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von der Vielseitigkeit und dem Zustand dieser Immobilie persönlich zu überzeugen - wir freuen uns auf Ihre

Kontaktaufnahme zwecks individueller Terminvereinbarung!

???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

????????????????? ??? ??????????

- Luft / Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 2 Bäder
- Dreifachverglaste Fenster
- Carport mit Geräteschuppen
- Glasfaseranschluss

???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

??? ??? ??? ????????????

Diese fertiggestellten, hochwertigen und modernen Doppelhaushälfte befinden sich im mitten im Ort der ca. 2500 Einwohner zählenden Gemeinde Schuby im Amt Arensharde. Das gewachsene Schuby trumpft mit seinem vielfältigem Angebot auf. Ärztliche Versorgung, Bäcker, Discounter, Tankstelle, Kindergarten und Grundschule machen Schuby zu einer beliebten Gemeinde. Hier findet man viel Ruhe und Entspannung. Die reizvolle Region lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Über die B201, die Verbindungsachse zwischen Ost- und Nordsee, erreichen Sie die ca. 5km entfernte Kreisstadt Schleswig schnell. Hier finden Sie eine gute Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, Fachärzten, dem Krankenhaus, ... . Flensburg und der Süden sind durch die gute Anbindung an die A7 schnell zu erreichen.

??????? ???????: 25053009 - 24850 Schuby

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 20.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 25053009 - 24850 Schuby

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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