

Eckernförde

# Doppelhaushälfte mit Garage und Garten in ruhiger Wohnlage von Borby – mit Modernisierungspotenzial

VP azonosító: 26053121



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 484 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde

## Áttekintés

VP azonosító	26053121	Vételár	249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 65 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	2012
Hálósobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1949		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	108.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.12.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



### 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)

### Unser Team in Kiel: *ausgezeichnet* für Kompetenz und Innovationskraft



VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan

### Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin



**VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde**

## **Az also benyomás**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Eckernförder Stadtteil Borby. Diese charmante Doppelhaushälfte wurde ursprünglich im Jahr 1949 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einem 484 m<sup>2</sup> großen Grundstück die ideale Alternative zur Eigentumswohnung. Das Haus überzeugt durch seine ruhige Wohnlage, die vorhandene Garage sowie die Möglichkeit, kurzfristig einzuziehen oder die Immobilie neu zu vermieten.

Die Wohnfläche von ca. 70 bis 74 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer sowie Küche, Bad und Flurbereiche. Durch den im Jahr 1998 durchgeführten Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses wurde die Wohnqualität deutlich verbessert und an moderne Wohnbedürfnisse angepasst.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre. Die geräumige Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Ergänzt wird das Raumangebot durch das Badezimmer sowie die entsprechenden Verkehrsflächen.

Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie einen weiteren Flurbereich. Die vorhandene Raumaufteilung eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein eigenes Haus mit Garten legen.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit Gartenbereich. Die Hanglage schafft interessante Gestaltungsmöglichkeiten und sorgt gleichzeitig für ein gewisses Maß an Privatsphäre. Die massiv errichtete Garage verfügt zusätzlich über einen angrenzenden Geräte- und Vorratsraum und bietet somit wertvolle Abstellflächen für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbybedarf.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie für ihr Baujahr in einem erfreulichen Zustand. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2012 erneuert. Darüber hinaus wurde die oberste Geschossdecke gedämmt. Der aktuelle Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 108,1 kWh/(m<sup>2</sup>a) sowie die Energieeffizienzklasse D aus.

Der allgemeine Erhaltungszustand kann als gepflegt bezeichnet werden. Einzelne Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich eines Dachgeschossfensters, der Dachluke sowie einer feuchten Garagenwand, sollten mittelfristig eingeplant werden. Größere Sanierungsmaßnahmen sind anhand der vorliegenden Unterlagen jedoch nicht ersichtlich.

**Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, die den Traum vom eigenen Haus verwirklichen möchten, wie auch für Kapitalanleger, die von der stabilen Nachfrage am Wohnstandort Eckernförde profitieren möchten.**

**Wer eine bezugsfreie Immobilie mit eigenem Grundstück, Garage und Entwicklungspotenzial in ruhiger Wohnlage sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit in einem der beliebtesten Wohnorte an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste.**

**VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde**

## **Részletes felszereltség**

- Doppelhaushälfte in Massivbauweise
- Baujahr 1949 und Erweiterung und Modernisierung im Jahr 1998
- Ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 484 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 3 Zimmer
- Großzügige Wohnküche
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Teilunterkellerung
- Gaszentralheizung aus 2012
- Energieeffizienzklasse D
- Gedämmte oberste Geschossdecke
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Putzfassade
- Satteldach
- Garage in Massivbauweise
- Geräte- und Vorratsraum
- Gartenbereich
- Ruhige Wohnlage
- Bezugsfrei
- Real geteiltes Grundstück
- Eigene Zufahrt
- Attraktive Wohnlage im Stadtteil Borby

**VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde**

## Minden a helyszínrol

Eckernförde, idyllisch an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins gelegen, besticht durch seine harmonische Verbindung von maritimem Flair und gehobenem Wohnkomfort. Die kleine Küstenstadt bietet eine exzellente Infrastruktur, die Lebensqualität auf höchstem Niveau garantiert. Familien schätzen hier besonders die sichere, freundliche Atmosphäre und das vielfältige Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben in Eckernförde so besonders machen. Die Nähe zur Natur und die charmante Innenstadt schaffen ein Umfeld, in dem sich Jung und Alt gleichermaßen wohlfühlen.

In Eckernförde finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Bildungseinrichtungen und sichere Wohnquartiere geprägt ist. Die Stadt bietet ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl, das durch vielfältige Freizeitangebote und naturnahe Erholungsräume ergänzt wird. Hier wachsen Kinder behütet auf, während Eltern die Ruhe und Sicherheit eines etablierten Wohnstandorts genießen können.

Die Bildungslandschaft in Eckernförde ist hervorragend auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Kindertagesstätten wie die Evangelisch-Lutherische Kindertagesstätte Borby und Borreby Børnehave sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie renommierte Schulen wie die Richard-Vosgerau-Schule und die Fritz-Reuter-Schule, die alle innerhalb von etwa 6 bis 7 Minuten zu Fuß liegen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in 2 bis 4 Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Eckernförde in etwa 19 Minuten Fußentfernung ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. Für die Gesundheit sorgen zahlreiche Ärzte und Apotheken, darunter die Borbyer Apotheke und verschiedene Fachärzte, die in einem Umkreis von 8 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks wie der Borbyer Promenade und dem Bürgerpark, die in etwa 8 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie in vielseitigen Sport- und Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch eine Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Eckernförde als ein Ort voller Lebensqualität und Geborgenheit – ein Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26053121 - 24340 Eckernförde**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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