

Ascheffel

## Ahol a meghittségnek otthona van - hygge és fenntartható életmód Eckernförde külvárosában

VP azonosító: 25053139



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

VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 578 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

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

**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25053139                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 156 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 5                        |
| Hálósobák             | 4                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1994                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 398.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha     |

**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú   |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 38.70 kWh/m²a           |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | A                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1994                    |

VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel

## Az ingatlan



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel

## Az ingatlan



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

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

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



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MÄRTZ 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: 188 Institut  
10.1001-3.001 Makler

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten das Money-Magazin  
Im Test: 44 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
PROZESS- UND SERVICE-EXZELLENZ

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 16/24 DEUTSCHLANDTESTER

**VP**  
Kiel  
★★★★★  
Im Jahr 2023  
wurde von Poll Immobilien  
als bester Makler in Kiel  
ausgewählt.

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologie-Reputation  
03/2025  
faz.net/digital-vorreiter

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieter-Reputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

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

**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## 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.: 04331 - 83 89 99 0**

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg  
[rendsbuerg@von-poll.com](mailto:rendsbuerg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/rendsbuerg](http://www.von-poll.com/rendsbuerg)

**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Az első benyomás

Nyugodt, természeti környezetben fekszik ez a szeretettel karbantartott, 1994-ben épült sorház, amely a skandináv dizájnt ötvözi egy jól átgondolt energiakoncepcióval, kivételesen meleg és hívogató légkört teremtve. A természetes anyagok, különösen a sok látszó fa, kényelmes lakókörnyezetet teremtenek, amelyet harmonikus elrendezés és világos lakóterek egészítenek ki. A ház szívében található a tágas nappali és étkező, ahonnan a fedett teraszra lehet kijutni – egy olyan helyre, amely minden évszakban hívogat egy kis időtöltésre. A konyhában, a folyosón és a nappali/étkezőben padlófűtés gondoskodik a meleg melegről és hozzájárul a hívogató hangulathoz. Egy újonnan telepített, 2024-ből származó dán fatüzelésű kályha tovább fokozza az otthon hangulatos jellegét, igazi menedékké téve, különösen a hidegebb hónapokban. A jól karbantartott, 2005-ben telepített beépített konyha funkcionális és időtlen, bőséges helyet kínál a főzéshez és a közös étkezésekhez. A kamra kényelmes tárolást biztosít az élelmiszerek számára. A földszinti elrendezést egy modern vendég-WC és egy tágas, külső bejárattal rendelkező háztartási helyiség teszi teljessé. Egy tömörfa lépcső vezet az emeletre, ahol négy arányos helyiség használható hálósobaként, gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. Az emelet igazi fénypontja a modern fürdoszoba szabadon álló káddal, zuhanykabinnal és stílusos dupla mosdóval. A ház muszáj szempontból is kivételesen jól felszerelt: egy levegő-víz hőszivattyú hatékonyan biztosítja a fűtést, míg a 2007-ben telepített fotovoltaikus rendszer hozzájárul a környezetbarát áramtermeléshez. Ez a kombináció nemcsak az üzemeltetési költségeket csökkenti, hanem a fenntartható életmódot is támogatja. Ez az otthon ideális azok számára, akik értékelik a fenntartható, jól karbantartott jellemzőket, miközben értékelik az autentikus, természetes és otthonos hangulatot is. A fa, a modern technológia és az Eckernförde külvárosában található nyugodt elhelyezkedés kombinációja teszi ezt a házat olyan helyé, ahová szívesen érkezne és megszállna.

**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Részletes felszereltség

- Ruhige, naturnahe Lage
- Durchdachte Raumaufteilung
- Luft-Wärmepumpe auf dem Jahr 2025
- Fußbodenerwärmung im Flur, in der Küche, im Wohn-/Esszimmer und im Bad
- Dänischer Kaminofen (2024)
- Isolierverglaste Holzfenster
- Erneuerung der Terrassentür im Jahr 2024 (Dreifachverglasung)
- Zeitloses Gäste-WC (2014)
- Modernes Vollbad (2013)
- Photovoltaikanlage (2007)
- Gepflegte Einbauküche (2005)
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- Große Terrasse mit Überdachung
- Stilvoller Garten mit Gartenhaus und Hochbeeten
- Ruhige, naturnahe Lage

**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Minden a helyszínról

Die rund 1.000 Einwohner zählende Gemeinde Ascheffel liegt im Naturpark Hüttener Berge im Städtedreieck Eckernförde, Rendsburg und Schleswig. Die Bundesstraße B 203 verläuft südlich der Gemeinde und verbindet sie verkehrsgünstig mit den umliegenden Städten. Die Autobahn A7 (Anschlussstelle Owschlag) ist in etwa 10 Minuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung in Richtung Hamburg und Flensburg. Von Ascheffel aus erreichen Sie die Ostsee in einer Viertelstunde, Sankt Peter Ording an der Nordsee in einer guten Stunde, die Grenze zu Dänemark in weniger als einer Stunde, die Landeshauptstadt Kiel in einer halben Stunde und Hamburg in einer guten Stunde.

Im Ort gibt es jeweils zwei Kindertagesstätten und Grundschulen (deutsch und dänisch), eine Tierarztpraxis und ein Alten- und Pflegeheim.

Die landschaftliche Umgebung ist durch sanfte Hügel, Wälder und Seen geprägt. Der nahe gelegene Aschberg ist mit rund 98 Metern eine der höchsten Erhebungen in Schleswig-Holstein und bietet einen weiten Ausblick über die Region. Die Umgebung lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Reiten und Segeln auf der Schlei ein.

**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 38.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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 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.

**VP azonosító: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Robert Rothböck**

---

**Stegen 5, 24768 Rendsburg**

**Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0**

**E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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