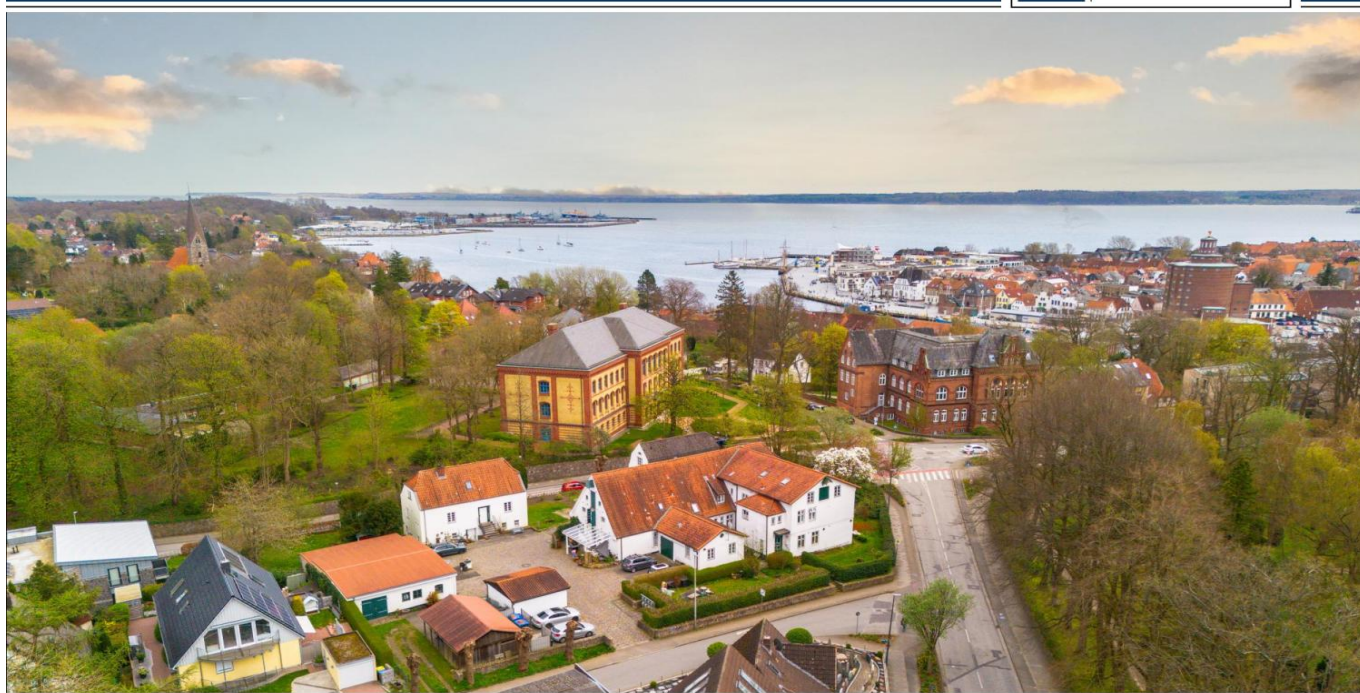


## Eckernförde

# Villa in città adatta alle famiglie con un bellissimo giardino in una buona zona residenziale e vicino al porto

Codice oggetto: 24053047.3



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

PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.216 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24053047.3                           |
| Superficie netta    | ca. 300 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1920                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 890.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Villa                                                                                      |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1998                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.04.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 280.50 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1920                             |

Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



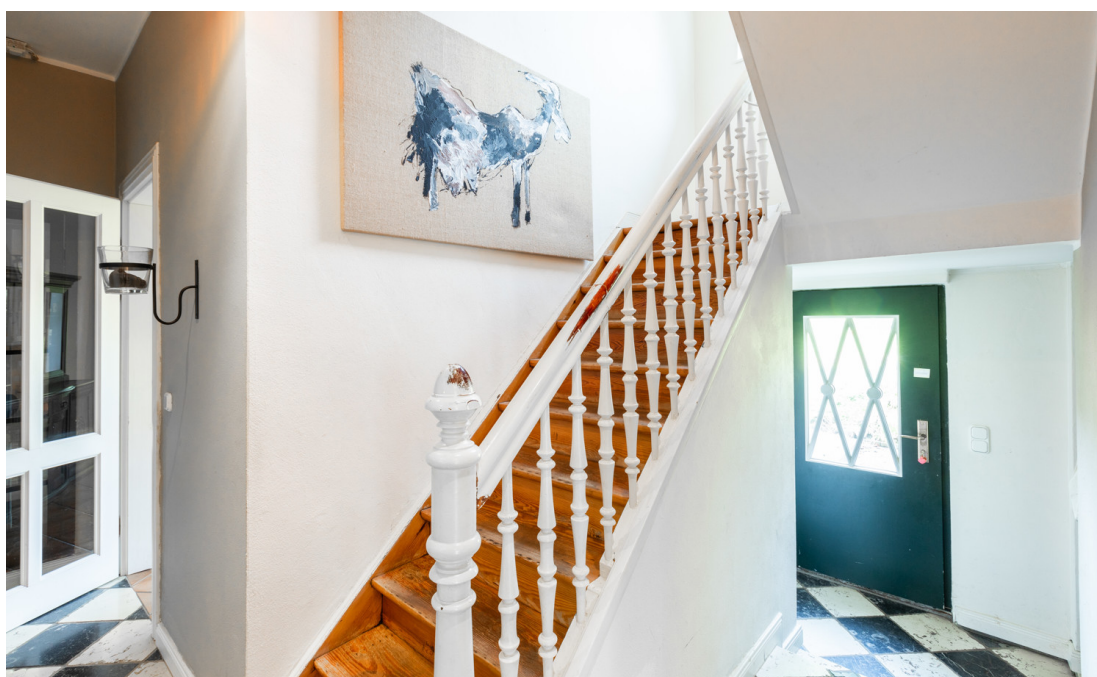
Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## La proprietà

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com



**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

Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Una prima impressione

Realizza il tuo sogno di diventare proprietario di una casa: un'affascinante villa in città nella rinomata cittadina di Eckernförde cerca un nuovo proprietario! Questa proprietà di carattere, situata in posizione centrale, è stata costruita intorno al 1920. La casa colpisce per la sua architettura e la sua posizione centrale, molto attraente, vicino al porto e alle rinomate vie dello shopping di Eckernförde. La superficie abitabile totale di 300 m² si sviluppa tra il piano terra e i piani superiori. C'è la possibilità di creare due appartamenti separati. Un totale di nove ampie stanze sono a disposizione del proprietario esigente. Tra il 1997 e il 1998 sono stati eseguiti ampi lavori di ristrutturazione e ammodernamento. Durante questi lavori, è stata prestata grande attenzione alla conservazione delle caratteristiche architettoniche originali che riflettono il fascino della proprietà. Si accede alla casa attraverso un bellissimo portone d'ingresso, con raffinate piastrelle a scacchiera, e si arriva nell'atrio con spazio per il guardaroba. L'ampio ingresso conduce direttamente al bagno per gli ospiti, alla cucina e alla zona giorno, studio e pranzo open space. Un'accogliente sala con camino offre il luogo perfetto per rilassarsi. La moderna cucina è caratterizzata da ante in legno ed elettrodomestici di marca. Il pavimento della cucina è rifinito con massetto grigio, creando un effetto armonioso e suggestivo grazie alla combinazione di ante in legno caldo e pavimenti in stile industriale. Le splendide assi del pavimento in legno originali sono state conservate e si ritrovano anche negli altri spazi abitativi. Come reliquie della costruzione originale dell'edificio, contribuiscono a creare un ambiente abitativo autentico. La scelta dei pavimenti, la combinazione di colori e gli elementi in legno esistenti si fondono con gusto nel classico edificio d'epoca. Una scala in legno, armoniosamente integrata nel design generale, conduce al piano superiore. Il piano superiore comprende tre camere da letto/studio per bambini, una camera da letto principale, una cabina armadio, una cucina (con la possibilità di aggiungere un secondo bagno) e un bagno completo con doccia e vasca. Una delle stanze si apre su un balcone, perfetto per iniziare la giornata con una rilassante tazza di caffè. La casa dispone di un totale di nove stanze, di cui sei camere da letto e due bagni. La disposizione è progettata in modo ottimale, offrendo ampio spazio per la personalizzazione individuale. L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato e vanta finiture di qualità eccezionale. Tra i punti di forza figurano il camino, i posti auto in garage, il bellissimo giardino, la terrazza, il balcone e la sauna, ideale per il relax. Questa splendida proprietà colpisce per la sua disposizione ben progettata, i soffitti alti, le caratteristiche d'epoca e l'eccellente posizione. Ma non è tutto: la casa dispone anche di una parte seminterrata, che ospita la centrale termica e offre ulteriore spazio di stoccaggio. Una vera scoperta per gli amanti delle case d'epoca! Lasciatevi conquistare dall'elegante fascino di questa casa e cogliete l'opportunità di trovare la vostra nuova

casa o un prezioso investimento. Prenotate una visita oggi stesso e scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Dettagli dei servizi

- Centrale, ruhige Lage
- Fußbodenheizung im Esszimmer & Küche
- Echtholzdielen
- Erneuerung Heizung, Dach, Leitungen (Wasser + Elektrik) & Anschlüsse -1998
- Fenster Mitte der 80er Jahre
- Kachelofen (antik)
- Doppelgarage

Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Tutto sulla posizione

Die ruhige und dennoch zentrale Lage des Anwesens macht es zu einem idealen Standort für Familien.

Die maritime Stadt Eckernförde mit ca. 23.000 Einwohnern liegt direkt an der Eckernförder Bucht, an der Ostsee.

Dieses Haus liegt in unmittelbarer Nähe zum Hafen und dem malerischen Stadtzentrum. Die einmalige Lage gibt es hier in Kombination mit der Möglichkeit fußläufig den Strand zu erreichen. Für den täglichen Bedarf bieten nah gelegene Geschäfte alles was das Herz begehrt. In der Innenstadt von Eckernförde, die bequem zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar ist, können Sie malerische Gässchen und individuelle Boutiquen erkunden. Eckernförde ist noch immer ein echter Geheimtipp im Norden. Nur eine Autostunde von Hamburg entfernt und gut an das Zugnetz angebunden, verbindet Eckernförde ländlichen Charme einer Kleinstadt mit den Vorzügen eines Ortes der Erholung und des Wohlfühlens. Viele gute Restaurants und Cafés prägen das Stadtbild und sind auch in den umliegenden Dörfern zu finden. Auch für Familien bietet die Lage des Hauses Vorteile. Eine Grundschule und Kindergarten sind in direkter Nähe und die Stadt hat auch ein Gymnasium und eine Gesamtschule. Eckernförde hat mit dem Golf Club Altenhof einen der schönsten Golfanlagen Deutschlands (unter den Top 30).

Es besteht eine gute Verkehrsanbindung zu den angrenzenden Kommunen und es gibt optimale Verkehrsanbindungen durch die Bundesstraßen B 76 und B 203 nach Kiel und Hamburg oder auch Richtung Norden nach Schleswig und Flensburg. Die Bundesstraße führt westlich zur Autobahn A7 (ca.18 km) und zur Kreisstadt Rendsburg.

Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 280.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Codice oggetto: 24053047.3 - 24340 Eckernförde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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