

Ehndorf

# Gepflegter Bungalow mit Energieklasse A, PV-Anlage und wohnlich ausgebauter Nutzfläche

*Codice oggetto: 26053107*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176,82 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 895 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf**

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

**Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26053107</b>
Superficie netta	<b>ca. 176,82 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a padiglione</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2004</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>689.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2021</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 64 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Elettricità</b>	Consumo finale di energia	<b>30.90 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.06.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2004</b>

Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf

## 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.: 0431 - 98 26 04 0**

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel  
kiel@von-poll.com | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf

## La proprietà

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



**Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf**

## Una prima impressione

Dieser freistehende Bungalow in ruhiger Wohngebietslage von Ehndorf bietet ein attraktives Gesamtpaket aus großzügigem Wohnen auf einer Ebene, moderner Energietechnik, einem sonnigen Grundstück und vielseitig nutzbaren Zusatzflächen. Das im Jahr 2004 massiv errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 176,82 m<sup>2</sup>. Ergänzend steht im Dachgeschoss eine wohnlich ausgebaute, jedoch nicht als Wohnfläche genehmigte Nutzfläche zur Verfügung, die sich ideal als Büro, Hobbybereich, Atelier oder Rückzugsraum eignet.

Der Grundriss im Erdgeschoss ist komfortabel und alltagstauglich gestaltet. Über die Diele erschließen sich die wesentlichen Wohnbereiche des Hauses. Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt und bietet viel Raum für Familie, Gäste und gemütliche Stunden. Die Küche ist funktional angeordnet und im Kaufpreis enthalten. Zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit eigenem großen Wannenbad, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot auf der Wohnebene. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Hauswirtschaftsraum in die massive Garage – ideal bei Einkäufen, schlechtem Wetter oder für kurze Wege im Alltag.

Ein besonderer Mehrwert ist das teilweise ausgebaute Dachgeschoss. Da hierfür nach aktuellem Unterlagenstand keine separate Baugenehmigung als Wohnfläche vorliegt, wird diese Fläche bewusst nicht der Wohnfläche zugerechnet. Gleichwohl bietet sie einen erheblichen praktischen Nutzen, insbesondere für Homeoffice, Hobby, Arbeiten, Stauraum oder flexible private Nutzung. Damit eignet sich das Haus besonders für Käufer, die neben einer komfortablen Erdgeschossfläche zusätzliche Nutzungsreserven suchen.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie. Der Energieausweis weist die Effizienzklasse A sowie einen sehr niedrigen Endenergieverbrauch aus. Die moderne Hybridheizung kombiniert Gas mit einer Luft-Wärmepumpe. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine PV-Anlage auf dem Dach. Eine Wallbox in der Garage, ein Starkstromanschluss sowie Glasfaser im Haus unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter der Immobilie und machen sie besonders interessant für technik- und energiebewusste Käufer.

Das ca. 895 m<sup>2</sup> große Grundstück ist sonnig ausgerichtet und bietet Garten- und Terrassenbereiche nach Ost, Süd und West. Zwei Terrassen, davon eine teilweise überdacht, ein Wintergarten, ein kleiner Teich und der gepflegte Garten schaffen vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Familienleben und gesellige Stunden im Freien. Der vorhandene Kamin sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre.

Neben der großen massiven Garage mit ca. 50 m<sup>2</sup> und zwei elektrischen Garagentoren stehen ein einfacher Holzcarport sowie zwei Schuppen als praktische Lagerflächen zur Verfügung. Damit bietet das Objekt sehr gute Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte, Werkzeug oder Hobbybedarf.

Die Immobilie eignet sich besonders für Familien, Paare mit Platzbedarf, Homeoffice-Nutzer, Selbstständige oder Käufer, die ein energieeffizientes Zuhause mit großem Grundstück und vielseitigen Nutzflächen suchen. Die Kombination aus Wohnen auf einer Ebene, moderner Technik, sonnigem Garten, Garage, PV-Anlage, Wallbox und zusätzlicher Nutzfläche im Dachgeschoss macht dieses Haus zu einem besonderen Angebot im regionalen Marktumfeld.

**Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf**

## **Dettagli dei servizi**

- **Freistehender Bungalow / Einfamilienhaus, Baujahr 2004**
- **Ca. 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 895 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **Sehr gepflegter Zustand, gehobene Ausstattung**
- **Energieeffizienzklasse A, Hybridheizung Gas/Luft-Wärmepumpe**
- **PV-Anlage, Wallbox, Glasfaser**
- **Kamin, Wintergarten, zwei Terrassen**
- **Massive Garage ca. 50 m<sup>2</sup> mit zwei elektrischen Toren**
- **Carport, zwei Schuppen, sonniger Garten**

**Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf**

## Tutto sulla posizione

Ehndorf im Kreis Rendsburg-Eckernförde besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hohe Eigentumsquote und eine familienorientierte Bevölkerung aus, die in einer sicheren und stabilen Umgebung lebt. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, unter anderem über die nahegelegene A7 und B430, sowie einer zukunftsweisenden Infrastruktur, die nachhaltige Energieprojekte und Breitbandausbau umfasst, bietet Ehndorf ideale Voraussetzungen für ein behagliches und zugleich zeitgemäßes Leben. Die Region überzeugt durch ihre niedrige Kriminalitätsrate und eine starke wirtschaftliche Basis, was sie zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien macht.

Der Ortsteil Ehndorf selbst präsentiert sich als ruhige, naturnahe Gemeinde mit überschaubarer Bevölkerungsdichte, die ein entspanntes und sicheres Wohnumfeld schafft. Hier finden Familien den perfekten Rückzugsort, der zugleich eine gute Anbindung an die lebendigen Städte Neumünster und Kiel gewährleistet. Die überschaubare Größe des Immobilienmarktes mit Einfamilienhäusern zu moderaten Preisen bietet jungen Familien die Chance auf ein Eigenheim in einer behaglichen und zukunftssicheren Umgebung. Die ländliche Ruhe und die intakte Natur laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl.

Für Familien besonders wertvoll sind die vielfältigen Freizeit- und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Kindertagesstätten und Schulen, wie die Hermann-Claudius-Schule, sind bereits in etwa 25 bis 28 Minuten fußläufig erreichbar, was den Alltag mit Kindern erleichtert. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Gemeinschaftspraxen und Apotheken, sorgt für ein sicheres Gefühl in Gesundheitsfragen. Für aktive Familien bieten zahlreiche Sportmöglichkeiten und Spielplätze, teilweise nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, ideale Bedingungen für Bewegung und gemeinsames Erleben. Nahgelegene Parks und das Gemeindezentrum laden zu erholsamen Stunden und kulturellen Begegnungen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, beispielsweise „Ehndorf, Bürgerhaus“ in nur 4 Minuten Fußweg, sehr gut gewährleistet, sodass auch ohne Auto eine bequeme Mobilität gegeben ist.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und sicherer Umgebung macht Ehndorf zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und eine nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Sie den Raum, in dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine vertrauensvolle und lebendige Nachbarschaft.

**Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26053107 - 24647 Ehndorf**

## **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)**