

Eckernförde

# Casa bifamiliare adatta alle famiglie in una popolare zona residenziale (Borby)

Codice oggetto: 25053058.1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 383 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25053058.1 - 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: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25053058.1                           |
| Superficie netta    | ca. 90 m²                            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1939                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 280.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                           |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.05.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 354.90 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1939                             |

Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



Codice oggetto: 25053058.1 - 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)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## La proprietà



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



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



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## Una prima impressione

Casa bifamiliare in una ricercata zona residenziale di Eckernförde. Chi cerca tranquillità ma apprezza la vicinanza al centro città e al Mar Baltico troverà questa proprietà in vendita ideale. Costruita nel 1939 nell'ambita zona residenziale di Feldweg, questa invitante casa bifamiliare offre una casa adatta a coppie, single o famiglie grazie al suo potenziale. La superficie abitabile di circa 95 m<sup>2</sup> presenta una planimetria ben progettata. Il piano terra comprende un accogliente soggiorno, una cucina a pianta aperta e un bagno con doccia. Il soggiorno è inondato di luce naturale grazie alle ampie finestre. La cucina è stata modernizzata nel 2021 e offre tutto il necessario per cucinare e ricevere ospiti. Inoltre, la cucina a pianta aperta si fonde perfettamente con la zona pranzo, creando un'atmosfera conviviale. Una stufa a legna del 2012 offre un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche. Il bagno con doccia, anch'esso situato al piano terra, è stato ristrutturato nel 2019. Il piano terra è completato da uno studio/camera da letto. Due ampie terrazze offrono le condizioni ideali per godersi la natura o trascorrere le serate all'aperto. I tetti delle terrazze sono stati rinnovati l'ultima volta nel 2020, garantendo l'utilizzo anche in condizioni meteorologiche avverse. La scala al piano terra conduce ai piani superiori. Qui, tre ampie stanze offrono ampie possibilità di utilizzo individuale. Un ulteriore bagno con doccia è disponibile al piano superiore. Il WC è opportunamente posizionato separatamente. Da questo piano si accede alla soffitta. Le sue dimensioni non sono incluse nella superficie utile. La casa dispone di una parte del seminterrato. L'impianto di riscaldamento è installato nel seminterrato e la comoda altezza del soffitto offre diverse possibilità di utilizzo. Tutti gli impianti elettrici sono già stati rinnovati, così come le linee del gas e dell'acqua (tranne che nel seminterrato). In sintesi, questa proprietà combina molti vantaggi, non da ultimo grazie alla sua posizione eccellente e ricercata. Con un investimento gestibile, è possibile realizzare qui le preferenze abitative individuali. Il terreno di circa 383 m<sup>2</sup> ospita attualmente una rimessa, un'officina e un deposito attrezzi. Anche qui non ci sono limiti all'utilizzo individuale. Un garage e ulteriori posti auto completano l'offerta. È disponibile un tour virtuale a 360 gradi della proprietà, che vi permetterà di esplorare la casa e di apprezzarne tutti i vantaggi in ogni ambiente. Vi invitiamo cordialmente a visionare questa proprietà e tutti i suoi vantaggi. Non esitate a contattarci; saremo lieti di ricevere il vostro messaggio e di presentarvi la proprietà di persona.

Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## Dettagli dei servizi

- Terrassenüberdachung 2025 erneut
- Duschbad (EG) 2021 Neu (ca. 10.000,- Euro)
- Einbauküche 2019 Neu (NP ca. 3.000,- Euro)
- Dach Anbau EG 2015 erneuert
- Hofeinfahrt 2015 erneuert
- Kaminofen aus 2012
- Heizung aus 2001
- Anbau 1985
- Alle Gasleitung erneuert
- Wasserleitungen erneuert
- 2 Terrassen
- 1 Garage
- Laube
- Geräteschuppen
- Holzschuppen

Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der begehrtesten Lage von Eckernförde, Ortsteil Borby und liegt sie in einem ruhigen Wohngebiet.

Die Feldwegsiedlung in Eckernförde zeichnet sich durch eine besonders attraktive Lage aus. Eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung, bietet diese Siedlung eine perfekte Mischung aus Natur und Wohnkomfort. Die Nachbarschaft, umgeben von gepflegten Gärten und gewachsenen Wohnhäusern, das der Lage eine beruhigende und entspannte Atmosphäre verleiht.

Die Verbindung aus Ruhe, Natur und der fußläufigen Erreichbarkeit des Borbyer Strandes sorgt dafür, dass die Siedlung zu einer gefragtesten Wohnlage in Eckernförde macht.

Die Innenstadt von Eckernförde ist von hieraus in weniger als 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Dort laden Malerische Gässchen und individuelle Boutiquen laden zum Erkunden und Verweilen ein. Die Infrastruktur bietet aber auch alles für den täglichen Bedarf, so gibt es ein großes Angebot an Schulen, Ärzten, Freizeit- und Erholungseinrichtungen direkt oder in näherer Umgebung vom Zentrum.

Jährlich finden verschiedene Events statt, u.a. ein Traditionssegeltreffen, Sprottentage und ein Piratenspektakel. Auch kulturell hat Eckernförde vieles zu bieten u.a. das renommierte Schleswig-Holstein Naturfilm Festival Green-Screen.

Nur anderthalb Autostunden von Hamburg entfernt und gut an das Zugnetz angebunden, verbindet Eckernförde den ländlichen Charme einer Kleinstadt mit den Vorzügen eines Ortes der Erholung und des Wohlfühlens.

Codice oggetto: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 354.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

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: 25053058.1 - 24340 Eckernförde

## Partner di contatto

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

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

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

---

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