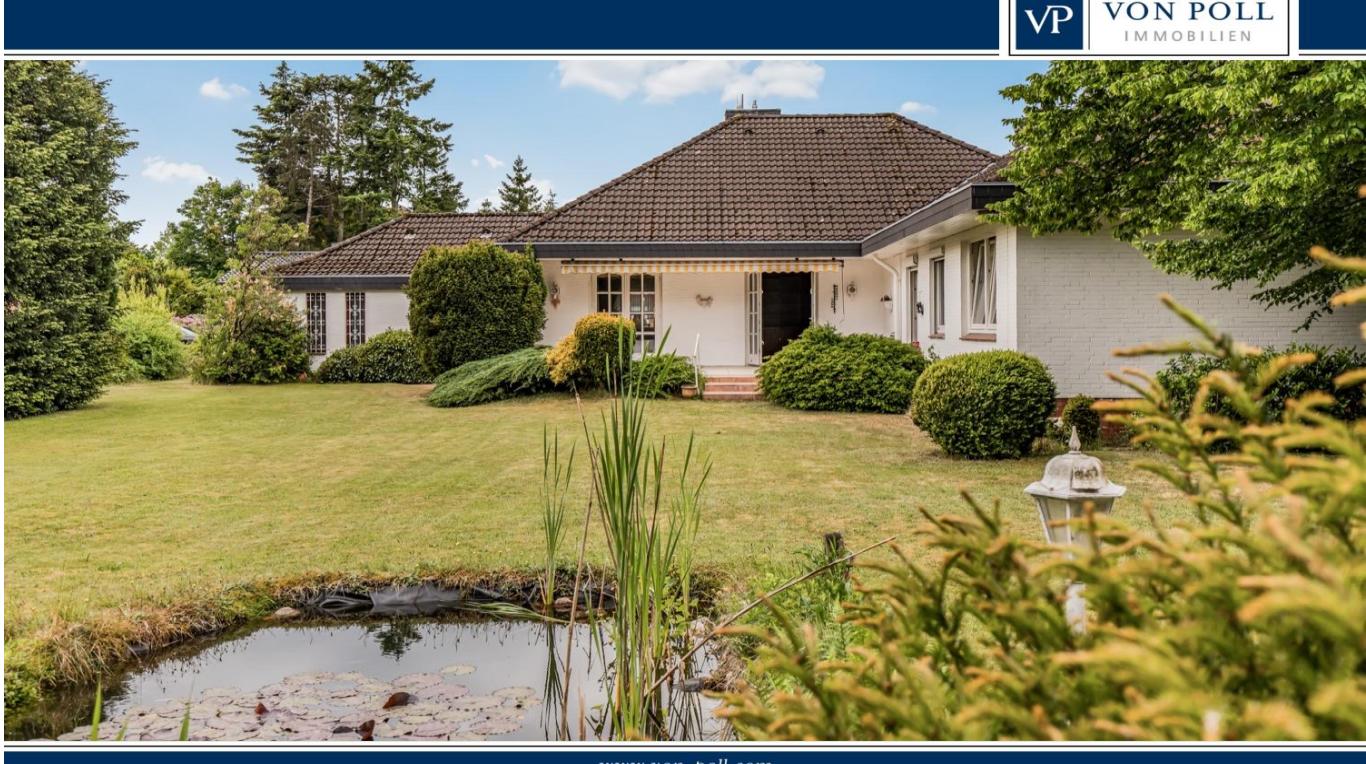


Fockbek

# Bungalow su un ampio terreno con giardino per vivere con stile e qualità della vita

---

**Codice oggetto: 25053068**



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

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170,85 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.921 m<sup>2</sup>**

---

Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek

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

**Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053068	Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Superficie netta	ca. 170,85 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 174 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1970	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	185.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.05.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | [rengsburg@von-poll.com](mailto:rengsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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



Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek

## La proprietà



**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 Hypotheken-zertifikat 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)

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek

## La proprietà

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Kiel  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: HB Institut  
10 TEST 3.000 Makler  
GELTEC RIS: 10/23

2024 MONEY  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
reichen die höchste Note  
im Test. 44 Anbieter  
erreichen die Note  
Höchste Kundenzufriedenheit  
Angabe 5/2024  
★★★★★

DEUTSCHLAND  
TEST  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 16/24 (DEUTSCHLANDTESTDE)

DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄMIUM  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 16/24 (DEUTSCHLANDTESTDE)

F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologiepuluation  
03/2025  
faz.net/digitale-vorreiter

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

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

**Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek**

## Una prima impressione

Acquistando questa esclusiva casa indipendente, potrete godervi una vita su un unico piano, immersa in un giardino splendidamente curato nel cuore di Fockbek. Costruita nel 1970 con solidi metodi di costruzione, la proprietà offre circa 345 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e utilizzabile con una planimetria generosa. Le ampie finestre in legno garantiscono un ambiente luminoso, mentre i pavimenti in parquet, le porte ad arco e i soffitti in legno texturizzato trasmettono eleganza e personalità. L'ampiezza della proprietà è immediatamente evidente entrando. Sebbene lo stile non rifletta più le tendenze attuali, la qualità dei materiali utilizzati è immediatamente evidente. Dall'ingresso si accede a un elegante bagno per gli ospiti e a un guardaroba. Proseguendo lungo il corridoio a sinistra, si accede a una zona separata e privata. Qui si trovano una spaziosa camera da letto, un bagno esclusivo con doppio lavabo, vasca angolare, doccia e bidet, nonché uno studio. Il fulcro della casa, tuttavia, è l'ampia zona giorno. Offre spazio per un lungo tavolo e un'ampia zona divano, ed è visivamente separata da un'elegante stufa in maiolica. Questa emana eleganza e calore e offre l'ambiente ideale per incontri conviviali con amici o familiari. Adiacente a questa zona si trova la cucina attrezzata, ben tenuta e dotata di ampi spazi di stoccaggio e di lavoro, che potrebbe anche essere integrata nella zona giorno. Da questa parte della casa si accede anche alla terrazza soleggiata. Godetevi una tazza di caffè al sole, organizzate un'accogliente barbecue e ammirate il vostro giardino elegantemente curato. Un piccolo laghetto, alberi secolari e aiuole colorate conferiscono alla proprietà il suo carattere unico. Una stanza nella mansarda è stata trasformata in zona giorno. Con circa 40 metri quadrati e un bagno privato con doccia, in passato ha offerto agli ospiti un rifugio confortevole. Questo piano offre anche ampio spazio per riporre valigie o decorazioni natalizie. Il seminterrato si estende su 140 metri quadrati di spazio utilizzabile e offre un'atmosfera piacevole e accogliente. In passato, questo spazio ospitava due camere da letto per bambini, che ora possono essere utilizzate in vari modi, come ripostiglio, laboratorio o camera per gli ospiti. Un altro punto forte è il nostalgico bar-cantina, che ha ospitato numerose feste private. Inoltre, c'è un'ampia area benessere con sauna finlandese, piscina e bagno separato. Un locale caldaia e un ripostiglio completano lo spazio di stoccaggio del seminterrato. Una scala esterna offre un facile accesso al giardino. Un ampio garage doppio con serranda elettrica offre ampio spazio per veicoli o biciclette. Questa proprietà è perfetta per chi cerca tranquillità e autorealizzazione: una casa in uno stato di animazione sospesa attende il suo nuovo proprietario.

**Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek**

## Dettagli dei servizi

- Großzügiger, durchdachter Grundriss mit hohen Decken
- Hochwertige, massive Bauweise
- Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2021
- Isolierverglaste Holzfenster, teilweise mit Außenrollläden
- Zahlreiche maßgefertigte Einbaumöbel
- Edle Parkettböden und strukturierte Holzdecken
- Gäste-WC
- Gepflegte Einbauküche
- Stilvoller Kachelofen
- Großes Gästezimmer mit privatem Duschbad im Dachgeschoss (Nutzfläche)
- Geräumiger Keller mit Außenzugang, teilweise zu Wohnzwecken hergerichtet
- Wellnessbereich mit finnischer Sauna und Tauchbecken
- Doppelgarage mit elektrischem Tor aus dem Jahr 1977
- Sonnige Terrasse
- Großer, eingewachsener Garten mit Teich und altem Baumbestand
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Glasfaser liegt in der Straße

**Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek**

## Tutto sulla posizione

Fockbek liegt im Herzen Schleswig-Holsteins an der Grenze zur Kreisstadt Rendsburg und nicht weit vom Nord-Ostsee-Kanal entfernt. Mit rund 6.700 Einwohnern und als Verwaltungssitz zweier Ämter ist Fockbek ein regionales Zentrum, das für Familien und Unternehmen die Vorteile städtischen und ländlichen Lebens vereint. In der Gemeinde gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie Hotels und Restaurants. Drei Kindergärten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Dank der guten Verkehrsanbindung erreicht man von Fockbek aus in 30 Autominuten die Landeshauptstadt Kiel und in einer Stunde den Hamburger Flughafen. Die Nordsee ist ca. 45 Autominuten und die Ostsee ca. 30 Autominuten entfernt.

**Codice oggetto: 25053068 - 24787 Fockbek**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 185.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25053068 - 24787 Fockbek**

## Partner di contatto

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

Robert Rothböck

---

Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

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

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

---

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