

Ascheffel

# Dove l'intimità ha una casa: hygge e vita sostenibile appena fuori Eckernförde

Codice oggetto: 25053139



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 578 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel**

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

Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053139	Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1994		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	38.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.09.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel

## La proprietà



Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel

## La proprietà



Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel

## La proprietà



Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel

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

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

Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel

## La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

VON POLL FINANCE



**IHNEN GEFÄHRT, 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)

Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel

## La proprietà

**VON POLL IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST 30 2024  
Top-Makler Kiel  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: 180 Immobilien  
10.100-15.000 Makler  
KIELER Bld. 10/21

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhalten die Note 5,0 (5,0)  
Im Test: 44 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe: 9/2024

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE:  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
PROBLEMLÖSUNG: GUTER KUNDENSERVICE

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS: 100% DEUTSCHLANDTESTER

**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
MAKLER  
IN DEUTSCHLAND  
VON POLL IMMOBILIEN

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologie-reputation  
03/2025  
faz.net/digitalis-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)

**Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Una prima impressione

Immersa in un ambiente tranquillo e naturale, questa casa a schiera, costruita nel 1994 e curata con cura, vi aspetta. Combina il design scandinavo con un concetto energetico ben studiato, offrendo un'atmosfera eccezionalmente calda e accogliente. I materiali naturali, in particolare l'abbondanza di legno a vista, creano un ambiente abitativo confortevole, completato da una disposizione armoniosa e da spazi abitativi luminosi. Il cuore della casa si trova l'ampia zona giorno e pranzo con accesso alla terrazza coperta, un luogo che invita a soffermarsi in ogni stagione. Il riscaldamento a pavimento in cucina, corridoio e soggiorno/sala da pranzo offre un calore accogliente e contribuisce a creare un'atmosfera invitante. Una stufa a legna danese del 2024, installata di recente, esalta ulteriormente il carattere accogliente della casa, rendendola un vero rifugio, soprattutto durante i mesi più freddi. La cucina attrezzata, ben tenuta e installata nel 2005, è funzionale e senza tempo, e offre ampio spazio per cucinare e gustare i pasti in compagnia. Una dispensa offre un comodo spazio per riporre le provviste. La disposizione del piano terra è completata da un moderno bagno per gli ospiti e da un ampio ripostiglio con accesso esterno. Una scala in legno massello conduce al piano superiore, dove quattro stanze ben proporzionate possono essere utilizzate come camere da letto, camerette, uffici o camere per gli ospiti. Un vero punto forte di questo piano è il moderno bagno con vasca freestanding, cabina doccia ed elegante doppio lavabo. La casa è anche eccezionalmente ben attrezzata dal punto di vista tecnico: una pompa di calore ad aria fornisce un riscaldamento efficiente, mentre l'impianto fotovoltaico, installato nel 2007, contribuisce alla produzione di energia elettrica ecosostenibile. Questa combinazione non solo riduce i costi di gestione, ma favorisce anche uno stile di vita sostenibile. Questa casa è ideale per chi apprezza caratteristiche sostenibili e ben curate, ma apprezza anche l'atmosfera autentica, naturale e accogliente. La combinazione di legno, tecnologia moderna e la posizione tranquilla appena fuori Eckernförde rende questa casa un luogo in cui

vorrete arrivare e soggiornare.

**Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25053139 - 24358 Ascheffel**

## 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: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

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

---

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