

Eckernförde

Casa progettata da un architetto in una
posizione privilegiata: più spazio. Più possibilità.
Più qualità della vita.

Codice oggetto: 25053152



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m²

Codice oggetto: 25053152 - 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: 25053152 - 24340 Eckernförde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053152	Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Superficie netta	ca. 280 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	10	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1978	Superficie lorda	ca. 148 m ²
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	113.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

La proprietà



Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

La proprietà



Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

La proprietà



Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

La proprietà



Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

La proprietà



Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

La proprietà



Codice oggetto: 25053152 - 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.: 04331 - 83 89 99 0

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg
rendsburg@von-poll.com | www.von-poll.com/rendsburg



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

La proprietà



VP VON POLL FINANCE

IHNEN GEFÄHLT, 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



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

Una prima impressione

Questa spaziosa casa progettata da un architetto, costruita nel 1978, è situata in una zona residenziale molto ambita e tranquilla nel quartiere di Borby. Vanta una planimetria ben studiata, arredi senza tempo e numerosi comfort moderni. Con circa 280 m² di superficie abitabile e un ampio seminterrato, questa casa indipendente, composta da due unità separate, offre soluzioni abitative e lavorative versatili. L'unità principale si sviluppa su due piani, copre circa 192 m² e dispone di ambienti luminosi e spaziosi. Entrando, il design open space con galleria e ampie finestre cattura immediatamente l'attenzione, creando un ambiente piacevole. Al piano terra si trova una cucina/sala da pranzo open space che si fonde perfettamente con il soggiorno. Una stufa a legna offre un piacevole tepore nelle giornate più fredde e aggiunge un tocco di fascino all'ambiente. Da qui si ha accesso diretto alla terrazza e all'elegante giardino paesaggistico. Qui è possibile rilassarsi dopo una lunga giornata di giardinaggio o semplicemente rilassarsi e ricaricarsi. Il piano terra è completato da un piccolo bagno per gli ospiti e da una lavanderia con accesso esterno e accesso diretto al garage e al giardino. Questo vi permetterà di riporre comodamente la spesa al chiuso anche in caso di pioggia. Al piano superiore, oltre a un bagno privato in stile mediterraneo e a un bagno con doccia senza tempo, troverete quattro stanze ben proporzionate, ideali come camere da letto, camerette o camere per gli ospiti. È anche possibile unire le stanze per creare spazi ancora più ampi. Un ampio seminterrato completo offre ulteriori possibilità. Oltre ad ampi spazi di stoccaggio, troverete una piscina con nuova tecnologia (installata nel 2014), una sauna finlandese e un bagno con doccia separato. Il relax è garantito. Una caratteristica particolarmente degna di nota di questa proprietà è un'unità separata, precedentemente utilizzata come studio medico, di circa 77 m². È dotata di moderni radiatori, una stufa a legna, un angolo cottura e un bagno privato. Qui potrete, ad esempio, allestire un ufficio per essere vicini alla vostra famiglia mentre lavorate, o creare un piccolo appartamento per i

vostrici figli quando vengono a trovarvi. Questa casa indipendente coniuga spaziosità, funzionalità e caratteristiche di alta qualità in una zona residenziale attraente: non esitate a fissare un appuntamento per visionarla e constatare di persona le qualità di questa proprietà.

Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

Dettagli dei servizi

- Große, lichtdurchflutete Räume
- Zwei separat zugängliche Einheiten mit 192 m² bzw. 77 m² Fläche
- Offene Landhausküche mit Esstresen im Haupthaus
- Moderne Einbauküche in der Einliegerwohnung
- Offene Galerie
- Austausch der Heizkörper in der Einliegerwohnung (2017)
- Isolierverglaste Fenster (teilweise erneuert im Jahr 2014)
- Schwimmbad mit finnischer Sauna (Pooltechnik aus dem Jahr 2014)
- Ölzentralheizung mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung aus dem Jahr 2005 (2014 wurden die Heizungspumpen ausgetauscht und durch stromsparende Modelle ersetzt)
- Vier Bäder
- LAN-Anschlüsse im Wohnzimmer
- Zwei Kaminöfen
- Smarthome-Steuerung für die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie die Lampen
- Elektrische Rollläden im Schlafzimmer
- Gedämmter Spitzboden
- Geräumiger Keller mit Außenzugang
- Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Haus
- Sanierung des Garagendaches im Jahr 2025
- Sanierung der Fallrohre im Jahr 2025
- Drei Außenstellplätze
- Pflegeleichter Garten mit mehreren Sitzplätzen, Grillkamin, Pergola und Gartenhaus
- Elektrische Markise
- Fahrradunterstand

- Glasfaseranschluss in der Straße
- Sehr begehrte, ruhige Wohnlage

Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

Tutto sulla posizione

Die beschauliche Hafenstadt Eckernförde liegt direkt an der Ostsee in der Eckernförder Bucht. Sie verfügt über wunderschöne Strände sowie einen Segler- und einen Fischereihafen. Die Altstadt mit ihrem ursprünglichen Charme und den vielen kleinen Geschäften lädt zum Bummeln und Flanieren ein.

Die Infrastruktur der 23.000 Einwohner zählenden Stadt ist vielseitig. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Golfplatz „Gut Altenhof“ liegt direkt vor der Stadt.

Die Landeshauptstadt Kiel ist nur 25 Autominuten entfernt. Der Hamburger Flughafen ist in ca. 75 Minuten zu erreichen.

Codice oggetto: 25053152 - 24340 Eckernförde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25053152 - 24340 Eckernförde

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com