

Eckernförde

# Zentrumsnahe Doppelhaushälfte mit Erbpachtgrundstück in Eckernförde - Borby

Objektnummer: 24053196



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

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 303 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053196
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	269.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	328.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920



Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie





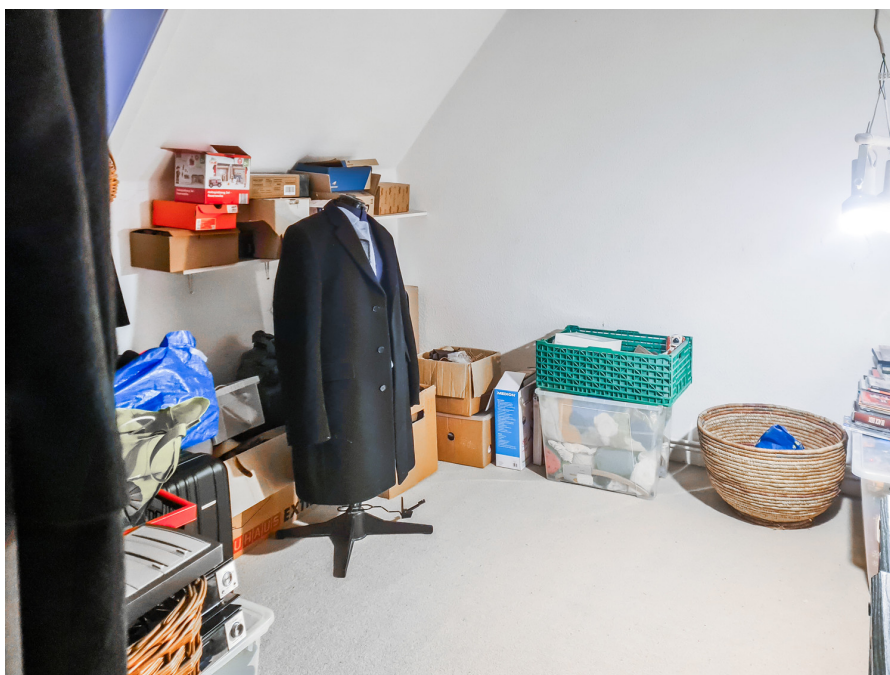
Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:  
**VON POLL IMMOBILIEN.**

www.von-poll.com

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHLLT, 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)



Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte liegt in einer verkehrsberuhigten Straße. Die Lage dieser hübschen Doppelhaushälfte ist ideal, denn in nur 10 Minuten Entfernung können die Ostsee oder der Hafen von Eckernförde erreicht werden. Auch Einkäufe und sonstige Bedarfe das tägliche Leben betreffend sind schnell zu erreichen. Sie möchten zur Ruhe kommen, die Seele baumeln lassen und sich entspannen? All diese Annehmlichkeiten bietet diese Immobilie über 3 Etagen. Das helle Wohn- und Esszimmer teilt sich in zwei großzügige Bereiche auf. Einen Wohnbereich mit ausreichend Platz für Ihre Sofaecke, sowie einen Bereich mit ausreichend Platz für Ihren Esstisch. Die Küche verfügt über eine ausreichende Größe. Von dort führt der Weg in den Keller, der Platz für Lagerung und Vorräte bietet. Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort befinden sich zwei vollwertige Schlafzimmer und das Duschbad. Zusätzliche Wohn- / Nutzfläche befindet sich im Dach, und kann über einen Zugang durch eine Ausziehleiter begangen werden. Zwei Zimmer mit Heizung bieten hier zusätzliche Nutzungsoptionen, die nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten sind. Im Untergeschoss erwartet Sie ein Wannenbad, ein Hausanschlussraum mit ausreichend Staufläche und eine Speisekammer (diese Flächen sind ebenfalls nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten). Vom Hauseingang bzw. Untergeschoss gelangen Sie in den Gartenanteil mit Unterstand & Werkstatt. Ein Carportplatz rundet das Immobilienangebot ab. Die gesamte Elektrik in dem Haus muss erneuert und abgesichert werden. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück der Stadt Eckernförde, die jährliche Pacht beträgt ca. € 400,- / jährlich. Aus Gründen der Diskretion werden auf diesem Wege keine weiteren Innenaufnahmen zur Verfügung gestellt. Aktuell ist das Haus vermietet. Das Mietverhältnis ist durch die Mieter gekündigt worden und endet am 31.03.2025. Wer ein bezahlbares, charmantes Haus in gefragter Lage sucht und bereit ist, überschaubare Modernisierungsmaßnahmen zu investieren, findet in dieser Immobilie ein einladendes Zuhause! Haben wir Sie neugierig gemacht? Gerne zeigen wir Ihnen diese interessante Immobilie in einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Ausstattung und Details

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin
- Einbauküche
- 2 Bäder
- Separater zweiter Eingang
- Terrasse / Garten
- Erbpachtgrundstück: ca. 304 m<sup>2</sup>
- Gaszentralheizung von 2024
- Carportplatz
- Familienfreundliche, ruhige Lage

Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Alles zum Standort

Die ruhige und dennoch zentrale Lage der Doppelhaushälfte macht es zu einem idealen Standort. Die maritime Stadt Eckernförde mit ca. 23.000 Einwohnern liegt direkt an der Eckernförder Bucht, an der Ostsee. Dieses Haus liegt in guter Nähe zum Hafen und dem malerischen Stadtzentrum. Für den täglichen Bedarf bieten nah gelegene Geschäfte alles was das Herz begehrt. In der Innenstadt von Eckernförde, die bequem zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar ist, können Sie malerische Gässchen und individuelle Boutiquen erkunden. Eckernförde ist noch immer ein echter Geheimtipp im Norden. Nur eine Autostunde von Hamburg entfernt und gut an das Zugnetz angebunden, verbindet Eckernförde ländlichen Charme einer Kleinstadt mit den Vorzügen eines Ortes der Erholung und des Wohlfühlens. Viele gute Restaurants und Cafés prägen das Stadtbild und sind auch in den umliegenden Dörfern zu finden. Auch für Familien bietet die Lage des Hauses Vorteile. Eine Grundschule und Kindergarten sind in direkter Nähe und die Stadt hat auch ein Gymnasium und eine Gesamtschule. Eckernförde hat mit dem Golf Club Altenhof einen der schönsten Golfanlagen Deutschlands (unter den Top 30). Es besteht eine gute Verkehrsanbindung zu den angrenzenden Kommunen und es gibt optimale Verkehrsanbindungen durch die Bundesstraßen B 76 und B 203 nach Kiel und Hamburg oder auch Richtung Norden nach Schleswig und Flensburg. Die Bundesstraße führt westlich zur Autobahn A7 (ca. 18 km) und zur Kreisstadt Rendsburg.



Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 328.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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 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.

Objektnummer: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7 Eckernförde  
E-Mail: [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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