

Schuby

Hochwertige Doppelhaushälfte in Schuby

Objektnummer: 25053009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 279 m²

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

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

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Auf einen Blick

Objektnummer	25053009
Wohnfläche	ca. 107 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	20.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.04.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

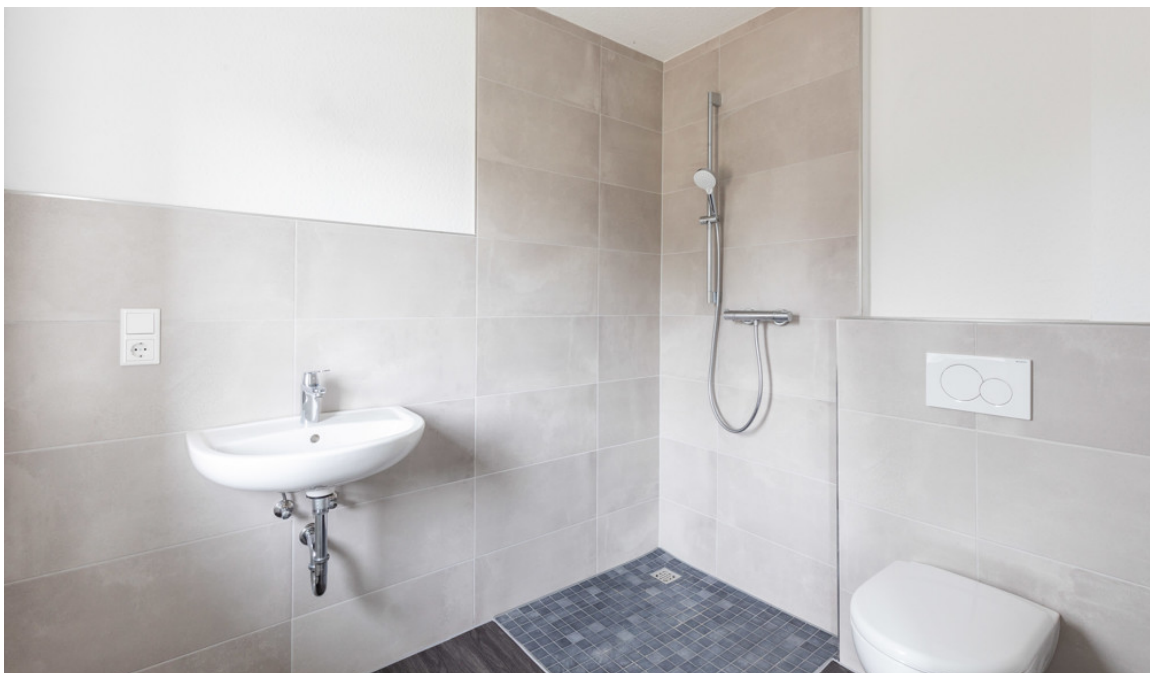
Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Die Immobilie



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Die Immobilie



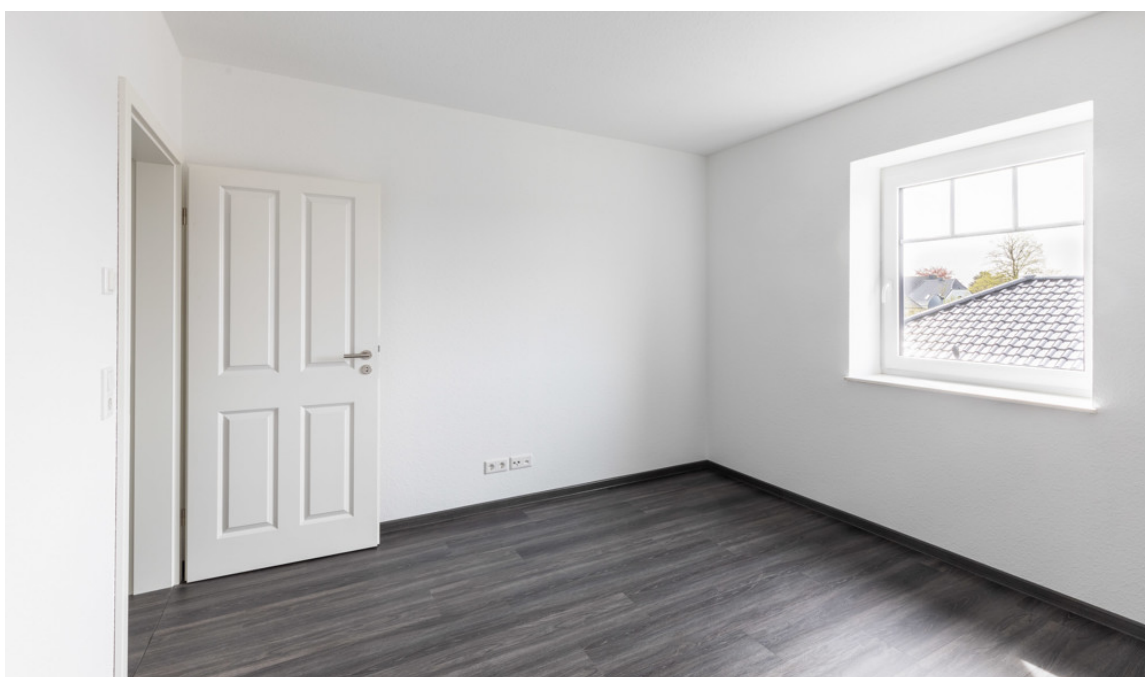
Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Die Immobilie



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Die Immobilie



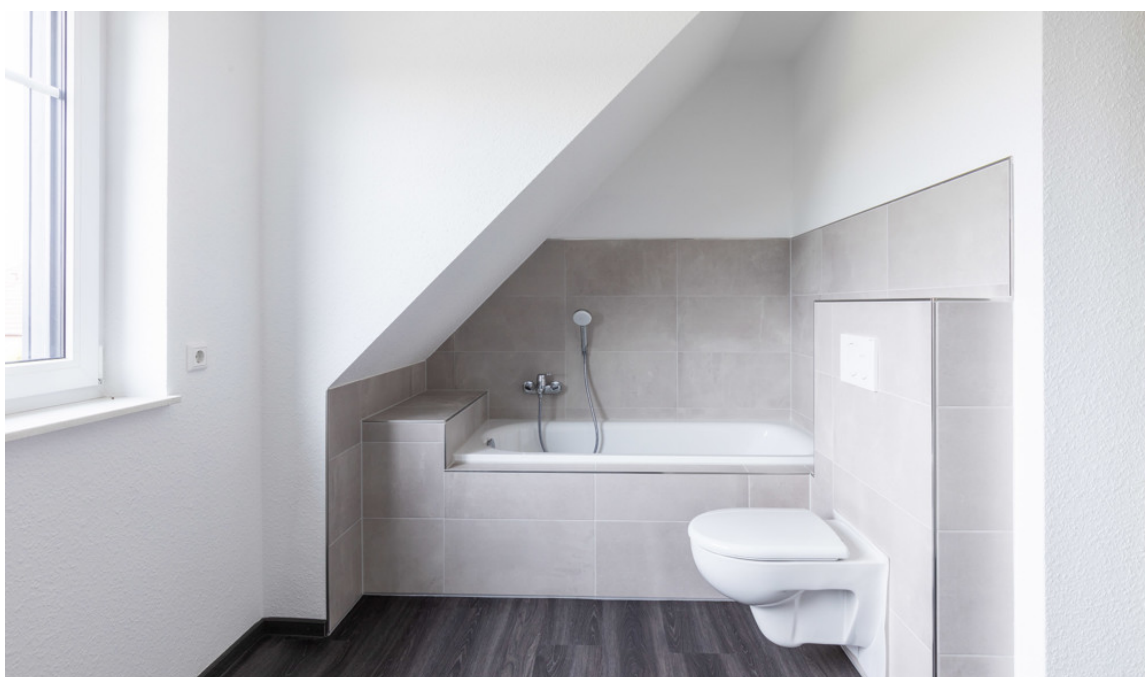
Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Die Immobilie



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Die Immobilie



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Die Immobilie



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Die Immobilie



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



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Die Immobilie



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IHB Institut
10 TEST: 2.081 Makler
GEFÜG: BIS 10/23



MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten das Silber-Satz-Cert
im Jahr 10/2020
Ausgabe: 9/2024
★★★★★



FAZ. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Beste Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begreteste-produkte-services



MONEY
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FAZ-BIS 01/2024 DEUTSCHLANDSTESTER



VON POLL IMMOBILIEN
Beste Immobilienmakler
★★★★★
FAZ. INSTITUT
02/2025
VON POLL IMMOBILIEN
TOP



MONEY
HERAUSRAGENDE
REPUTATION
PRÄDIKAT
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FAZ-BIS 10/24 DEUTSCHLANDSTESTER

www.von-poll.com





VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? MACHEN AUCH!

SICHERN SICH 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 | DANISKE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Die Immobilie

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Ein erster Eindruck

Diese charmante und fortschrittliche KfW 70 Doppelhaushälfte, wurde in Massivbauweise erbaut. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 107 m² und befindet sich auf einem ca. 279 m² großen Grundstück. Die Immobilie ist dank Luftwärmepumpe energetisch gut vorbereitet und liegt zudem in einer ruhigen Lage.

Eine umfassende Infrastruktur in unmittelbarer Entfernung hat neben einem zeitgemäßen Standard äußerste Priorität für Sie – dann könnte diese Doppelhaushälfte genau das Richtige sein.

Die Aufteilung ist besonders attraktiv für Familien und Paare.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen. Die vielseitige Raumaufteilung bietet ausreichend Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Die Eingangstür hinter sich gelassen, gelangen Sie in den großzügigen und freundlichen Eingangsbereich.

Direkt hinter dem Eingangsbereich gelangt man in das lichtdurchflutete und modern gestaltete Wohnzimmer, mit direktem Zugang auf die sonnige Terrasse und in den pflegeleicht, liebevoll angelegten Garten.

Hier findet sich ausreichend Platz für Ihre Sofalandschaft zum Entspannen und Verweilen. Durch die Fensterfronten haben Sie einen wunderbaren Blick auf Ihre Terrasse und das Umfeld.

Die offene Küche mit angrenzendem Sitzbereich ist ebenfalls durch das Wohnzimmer zu erreichen. Ausgestattet mit einem Induktionskochfeld, einem Einbaubackofen und einer Spülmaschine lädt der Wohnbereich zu.

Ein heller Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zu den Stellplätzen, ein Gäste-WC mit Dusche runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Durch die im Flur befindliche Holztreppe erreichen Sie die Räumlichkeiten im oberen Teil des Hauses. Hier befinden sich neben einem Vollbad mit Wanne & Dusche, drei Schlafzimmer.

Ein Carport mit zusätzlichem Freiplatz bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie weiteren Lagerraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Weitere Parkplätze für Sie und Ihre Gäste finden sich in ausreichender Anzahl in der näheren Umgebung wieder.

Der Garten ist überschaubar und erfordert keinen hohen Pflegeaufwand, bietet aber dennoch genügend Fläche für entspannte Stunden im Freien sowie für individuelle Gestaltungsideen.

Diese Immobilie ist ideal für Kaufinteressenten, die großen Wert auf eine gepflegte, sofort beziehbare Doppelhaushälfte legen, die durch ihre flexible Raumaufteilung und gute Ausstattung überzeugt. Die Lage bietet eine gute Anbindung an naheliegende Ortszentren und Verkehrsinfrastruktur, was den täglichen Bedarf sowie Mobilität problemlos abdeckt.

Aus Gründen der Diskretion werden auf diesem Wege keine neuen Innenaufnahmen zur Vermarktung zur Verfügung gestellt. Die hier zur Verfügung gestellten Aufnahmen der Räumlichkeiten sind unmittelbar vor Einzug der derzeitigen Mieter, das Mietverhältnis endet zum 31.07.2025!

Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von der Vielseitigkeit und dem Zustand dieser Immobilie persönlich zu überzeugen - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zwecks individueller Terminvereinbarung!

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Ausstattung und Details

- Luft / Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 2 Bäder
- Dreifachverglaste Fenster
- Carport mit Geräteschuppen
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Alles zum Standort

Diese fertiggestellten, hochwertigen und modernen Doppelhaushälfte befinden sich im mitten im Ort der ca. 2500 Einwohner zählenden Gemeinde Schuby im Amt Arensharde. Das gewachsene Schuby trumpft mit seinem vielfältigem Angebot auf. Ärztliche Versorgung, Bäcker, Discounter, Tankstelle, Kindergarten und Grundschule machen Schuby zu einer beliebten Gemeinde. Hier findet man viel Ruhe und Entspannung. Die reizvolle Region lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein.

Über die B201, die Verbindungsachse zwischen Ost- und Nordsee, erreichen Sie die ca. 5km entfernte Kreisstadt Schleswig schnell. Hier finden Sie eine gute Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, Fachärzten, dem Krankenhaus,

Flensburg und der Süden sind durch die gute Anbindung an die A7 schnell zu erreichen.

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2031.

Endenergiebedarf beträgt 20.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

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 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.

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com