Eckernförde

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in beliebter Wohnlage (Borby) mit Kaminofen & Garage

VP azonosító: 25053058

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 383 m^2

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Áttekintés

VP azonosító	25053058
Hasznos lakótér	ca. 95 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1939
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	295.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	354.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1939

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Az ingatlan

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Az ingatlan

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Az ingatlan

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Az ingatlan

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Az ingatlan

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Az ingatlan

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Az ingatlan

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.: 04351 - 88 38 12 0

Selbstständiger Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde
eckernfoerde@von-poll.com | *www.von-poll.com/eckernfoerde*

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Az ingatlan

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Az elso benyomás

Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Eckernförde

Wer Ruhe sucht, jedoch die Nähe zum Zentrum und der Ostsee schätzt, wird mit der hier zum Kauf angebotenen Immobilie fündig.

Die einladende Doppelhaushälfte wurde im Jahre 1939 in der gefragten Feldwegsiedlung errichtet und bietet aufgrund des vorhandenen Potenzials sowohl für Paare, Singles oder Familien ein geeignetes Zuhause.

Auf rund ca. 95 m² Wohnfläche zeigt sich ein gut durchdachter Grundriss.

So präsentiert sich das Erdgeschoss mit einem gemütlichen Wohnraum, einem offenen Küchenbereich und einem Duschbad. Der Wohnraum wird mit reichlich Lichteinfall versorgt, den die hier vorhandene Fensterfront gewährt.

Die Küche wurde im Jahre 2021 modernisiert und bietet somit alles, was rund ums Kochen und Genießen erforderlich ist. Darüber hinaus ist die Küche zum Essbereich hin offen gestaltet, was zusätzlich zu einer kommunikativen Wohnatmosphäre beiträgt. Ein Kaminofen aus dem Jahre 2012 sorgt für eine behagliche Stimmung an kühleren Tagen. Das ebenfalls im Erdgeschoss integrierte Duschbad wurde im Jahre 2019 erneuert. Abgerundet wird das Erdgeschoss, durch ein Arbeits- bzw. Schlafzimmer.

Zwei großzügige Terrassen bieten ideale Voraussetzungen, die Natur zu genießen, oder die Feierabende im Freien zu verbringen. Die Überdachungen der Terrassen sind zuletzt im Jahre 2020 erneuert worden und können somit auch die Nutzung bei nicht so schönem Wetter garantieren.

Die Treppe im Erdgeschoss führt in die oberen Räumlichkeiten. Hier bieten drei Zimmer, die über eine ansprechende Größe verfügen, hinlänglich Gelegenheit zur individuellen Nutzung. Ferner steht im Obergeschoss ein weiteres Duschbad zur Verfügung. Gut durchdacht, wurde das WC separat errichtet.

Von dieser Wohnebene kann der Dachboden erreicht werden. Die Größe ist nicht in der Nutzfläche enthalten.

Das Haus ist Teilunterkellert. Im Keller wurde die Heizungsanlage installiert und durch die

angenehme Raumhöhe bieten sich verschiedene Optionen der Nutzung an.

Die gesamte Elektrik ist bereits erneuert worden, darüber hinaus auch die Gas- und Wasserleitungen (bis auf den Kellerbereich).

Diese Immobilie vereint zusammenfassend viele Vorzüge, nicht zuletzt aufgrund ihrer guten und geschätzten Lage. Mit überschaubarem Investitionsaufwand können hier individuelle Wohnvorstellungen umgesetzt werden.

Das ca. 383 m² große Gartengrundstück ist derzeit mit einem Schuppen, einer Werkstatt, sowie einem Gerätehaus bebaut. Auch hier sind der individuellen Nutzung keine Grenzen gesetzt.

Eine Garage, sowie weitere Stellplätze komplettieren das Angebot.

Ein 360-Grad-Rundgang der Immobilie ist vorhanden, mit dem Sie das Haus begehen können und alle Vorzüge des Hauses mit jedem Raum wahrnehmen können.

Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie mit all seinen Vorzügen zu besichtigen.

Kontaktieren Sie uns gerne, wir freuen uns auf Ihre Nachricht und präsentieren Ihnen das Immobilienangebot, bei einer persönlichen Besichtigung.

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Részletes felszereltség

- Terrassenüberdachung 2025 erneut
- Duschbad (EG) 2021 Neu (ca. 10.000,- Euro)
- Einbauküche 2019 Neu (NP ca. 3.000,- Euro)
- Dach Anbau EG 2015 erneuert
- Hofeinfahrt 2015 erneuert
- Kaminofen aus 2012
- Heizung aus 2001
- Anbau 1985
- Alle Gasleitung erneuert
- Wasserleitungen erneuert
- 2 Terassen
- 1 Garage
- Laube
- Geräteschuppen
- Holzschuppen

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in der begehrtesten Lage von Eckernförde, Ortsteil Borby und liegt sie in einem ruhigen Wohngebiet.

Die Feldwegsiedlung in Eckernförde zeichnet sich durch eine besonders attraktive Lage aus. Eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung, bietet diese Siedlung eine perfekte Mischung aus Natur und Wohnkomfort. Die Nachbarschaft, umgeben von gepflegten Gärten und gewachsenen Wohnhäusern, das der Lage eine beruhigende und entspannte Atmosphäre verleiht.

Die Verbindung aus Ruhe, Natur und der fußläufigen Erreichbarkeit des Borbyer Strandes sorgt dafür, dass die Siedlung zu einer gefragtesten Wohnlage in Eckernförde macht.

Die Innenstadt von Eckernförde ist von hieraus in weniger als 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Dort laden Malerische Gässchen und individuelle Boutiquen laden zum Erkunden und Verweilen ein. Die Infrastruktur bietet aber auch alles für den täglichen Bedarf, so gibt es ein großes Angebot an Schulen, Ärzten, Freizeit- und Erholungseinrichtungen direkt oder in näherer Umgebung vom Zentrum.

Jährlich finden verschiedene Events statt, u.a. ein Traditionssegeltreffen, Sprottentage und ein Piratenspektakel. Auch kulturell hat Eckernförde vieles zu bieten u.a. das renommierte Schleswig-Holstein Naturfilm Festival Green-Screen.

Nur anderthalb Autostunden von Hamburg entfernt und gut an das Zugnetz angebunden, verbindet Eckernförde den ländlichen Charme einer Kleinstadt mit den Vorzügen eines Ortes der Erholung und des Wohlfühlens.

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 354.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.
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.

VP azonosító: 25053058 - 24340 Eckernförde

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde
Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com