

Eckernförde

Architektenhaus in Bestlage: Mehr Raum. Mehr Möglichkeiten. Mehr Lebensqualität.

Codice oggetto: 25053152.1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m²

Codice oggetto: 25053152.1 - 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: 25053152.1 - 24340 Eckernförde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053152.1
Superficie netta	ca. 280 m ²
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 148 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25053152.1 - 24340 Eckernförde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	113.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25053152.1 - 24340 Eckernförde

La proprietà



Codice oggetto: 25053152.1 - 24340 Eckernförde

La proprietà



Codice oggetto: 25053152.1 - 24340 Eckernförde

La proprietà



Codice oggetto: 25053152.1 - 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
rendsbuerg@von-poll.com | www.von-poll.com/rendsbuerg



Codice oggetto: 25053152.1 - 24340 Eckernförde

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
BREIT 100 2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IHR Institut
FÜR TEST: 3.091 Makler
GEFÜHR: BIK: 88-23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Note 5,0/5,0
im Test. 44 Immobilien
makler in Deutschland
Ausgabe: 9/2024

**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTER

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTER

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Aufwandskriterium
02/2025
für net/begierteste-produkte-services

VP
Beste Bewertung
2023
★★★★★
TOP 100
IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN
KIEL

www.von-poll.com

VON POLL FINANCE

**IHNEN GEFÄLLT, 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 Hypotheken-
zertifikat 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

Codice oggetto: 25053152.1 - 24340 Eckernförde

La proprietà

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053152.1 - 24340 Eckernförde

Una prima impressione

Dieses großzügige Architektenhaus aus dem Jahr 1978 befindet sich in einer sehr begehrten und ruhigen Wohnlage im Stadtteil Borby. Es überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine zeitlose Ausstattung und zahlreiche Komfortmerkmale. Mit einer Wohnfläche von ca. 280 m² und einem großzügigen Keller bietet das freistehende Haus mit zwei separaten Einheiten vielseitigste Nutzungsmöglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten.

Die Haupteinheit erstreckt sich über zwei Etagen, ist ca. 192 m² groß und besticht durch lichtdurchflutete, großzügige Räume. Bereits beim Betreten des Hauses fällt die offene Gestaltung mit Galerie und großflächigen Fenstern auf, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene Wohnküche, die nahtlos in den Essbereich übergeht und an das Wohnzimmer grenzt. Hier sorgt ein Kaminofen für angenehme Wärme an kühleren Tagen und setzt einen attraktiven Akzent im Raum. Von hier aus gelangen Sie auch direkt auf die Terrasse und in den stilvoll angelegten Garten. Hier können Sie sich nach einem anstrengenden Tag gärtnerisch auspowern oder einfach mal die Seele baumeln lassen. Abgerundet wird die Fläche im Erdgeschoss durch ein kleines Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang und direktem Zugang zur Garage und in den Garten. So haben Sie auch bei Regenwetter die Möglichkeit, Ihre Einkäufe bequem im Haus zu verstauen.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich neben einem mediterranen Ensuitebad und einem zeitlosen Duschbad vier gut geschnittene Räume, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer eignen. Es wäre auch denkbar, hier Räume zusammenzulegen, um noch größere Zimmer zu schaffen. Ein großzügiger, vollunterkellter Bereich erschließt weitere Möglichkeiten. Neben ausreichend Abstellflächen finden Sie hier ein Schwimmbad mit neuer Pooltechnik (2014), eine finnische Sauna und ein eigenes Duschbad. Entspannung pur ist hier vorprogrammiert.

Hervorzuheben bei dieser Immobilie ist außerdem eine separate Einheit, die seinerzeit als Praxis genutzt wurde und sich über ca. 77 m² erstreckt. Sie ist mit modernen Heizkörpern, einem Kaminofen, einem eigenen Küchenbereich und einem eigenen Bad ausgestattet. Hier können Sie beispielsweise ein Büro einrichten, um während der Arbeit nah bei der Familie zu sein, oder eine kleine Wohnung für Ihre Kinder schaffen, wenn diese zu Besuch kommen.

Dieses Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Funktionalität und wertige Ausstattung in einer attraktiven Wohngegend – vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

Codice oggetto: 25053152.1 - 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: 25053152.1 - 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: 25053152.1 - 24340 Eckernförde

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25053152.1 - 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