

Eckernförde

# Zentrumsnahe Doppelhaushälfte mit Erbpachtgrundstück in Eckernförde - Borby

VP azonosító: 24053196



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

VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 303 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Áttekintés

VP azonosító	24053196	Vételár	269.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 75 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / Felújítás	2024
Hálósobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
ÉPÍTÉS ÉVE	1920		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló		

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	22.01.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	328.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1920

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



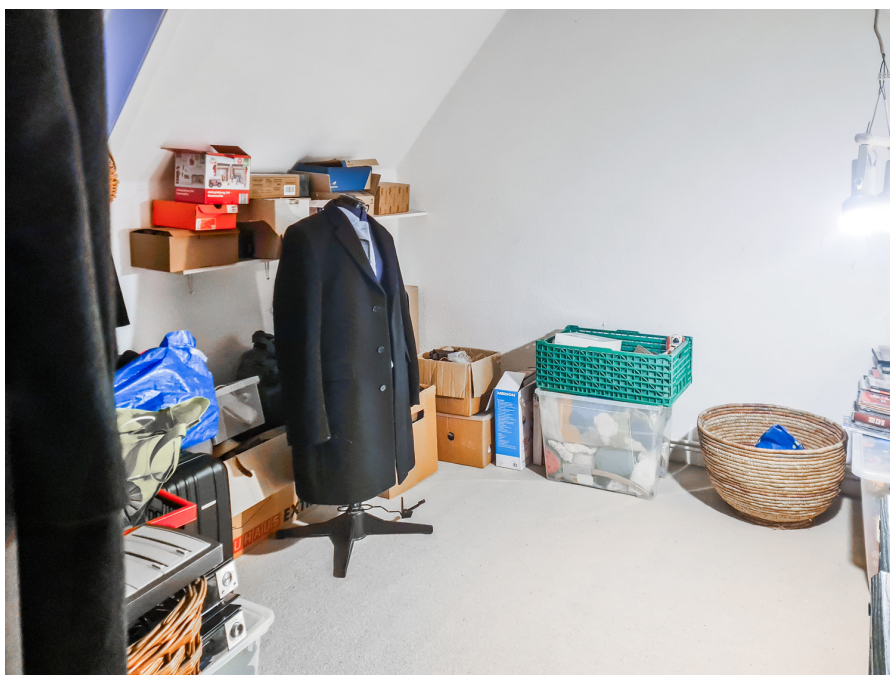
VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan





VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 - 883 81 20

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/24

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Preis-Sieger-Gut-  
beurteilung. 44 Immobilien-  
makler in Deutschland.  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Serviceanbieter GmbH  
10/2024

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/hogeltestator-productor-services

**VP**  
5 STERNE  
2024  
TOP 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
GmbH

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

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

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Zusammen für sportliche Spitzenleistungen**

**FC KILIA**  
V1902  
KIEL

**THW KIEL**  
1904

**KIELER SV HOLSTEIN**  
VON 1900

**ADLER**  
KIELER TV

**ALTENHOLZ**  
TSV  
1948

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

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24053196 - 24340 Eckernförde

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)