

Eckernförde

Kreative Doppelhaushälfte in guter Lage sucht neuen Eigentümer!

Objektnummer: 25053099



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 351 m²

Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

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

Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Auf einen Blick

Objektnummer	25053099
Wohnfläche	ca. 80 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	364.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.07.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

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

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



**VP 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 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

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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





VP
Deutschland
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
FAZ

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiereputation
03/2025
faz.net/digitale-vorreiter

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Arbeitsreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com

Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Ein erster Eindruck

Wenn Sie ein Haus suchen, dem Sie aber noch Ihre persönliche Note verleihen können, dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie. Die Immobilie wurde 1937 in ruhiger Wohnlage erbaut und war in den letzten Jahren vermietet. Mit dem Auszug der Mieter steht das Haus nun zum Verkauf und wartet darauf, durch den neuen Eigentümer zu neuem Glanz erweckt zu werden.

Im Erdgeschoss befinden sich ein zeitloses Dusch- & Wannenbad mit Fenster, eine große funktionale Einbauküche sowie der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zum wunderschönen Garten.

Über eine massive Holztreppe erreichen Sie das Dachgeschoss, welches über 2,5 Zimmer verfügt, die als Schlaf-, Ankleide- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Der kleine Teilkeller bietet Platz für Werkzeuge oder Vorräte.

Besonders hervorzuheben ist bei dieser Immobilie der große Außenbereich, den man bequem über den Wohnbereich erreicht. Sie stehen dann auf einer Terrasse, bei deren Gestaltung Sie noch freie Hand haben. Bunte Blumenkübel, Lichterketten oder gemütliche Loungemöbel - hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich Ihren ganz persönlichen Rückzugsort im Freien schaffen. Von der Terrasse aus gelangt man ebenfalls in den angeschlossenen Schuppen vom Carport, in dem Platz für Gartengeräte und weiteres ist.

Das sonnige Grundstück hat eine unverbaute Sicht Richtung Südwest.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Raum zur Verwirklichung Ihrer ganz persönlichen Gartenträume. Vom Gemüsegarten über den Kinderspielplatz bis hin zum Gartenteich oder Swimmingpool ist hier fast alles möglich.

Im hinteren Gartenbereich steht Ihnen ein weiteres Gartenhaus zur Verfügung.

Ein großer Carport rundet das Angebot dieser Immobilie schließlich ab.

Weitere Parkplätze sind im näheren Umfeld vorhanden, sodass eine entspannte Parksituation gegeben ist.

Es wird eine energetische Sanierung / Modernisierung der Immobilie empfohlen:

Fassaden- & Dachdämmung, Erneuerung der Elektrik und der Wasserleitungen, teilweise Erneuerung von Fenstern.

Das Angebot richtet sich an Eigennutzer oder Kapitalanleger, die das Leben in einer ruhigen Lage von Eckernförde zu schätzen wissen. Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutete Räume
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012
- Zeitloses Vollbad mit Fenster im Erdgeschoss
- Teilkeller
- Carport
- Geräteraum
- Gartenhaus
- Pflegeleichter Garten mit geschützter Terrasse
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Ein Glasfaseranschluss liegt bis an die Immobilie

Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und sehr begehrten Wohngegend im südwestlichen Teil von Eckernförde. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Der Standort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung. Die Eckernförder Innenstadt sowie der Bahnhof sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Bus schnell erreichbar. Auch die Ostsee mit dem beliebten Eckernförder Strand ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Freizeit und Erholung ein.

Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: Über die nahegelegene B76 besteht eine direkte Verbindung nach Kiel und Schleswig. Der Bahnhof Eckernförde bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem nach Kiel, Flensburg und Rendsburg.

Die Immobilie kombiniert somit ruhiges Wohnen im Grünen mit Nähe zur Innenstadt und Ostsee – ein idealer Standort für alle, die Lebensqualität, Natur und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 25053099 - 24340 Eckernförde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 364.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
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 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: 25053099 - 24340 Eckernförde

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