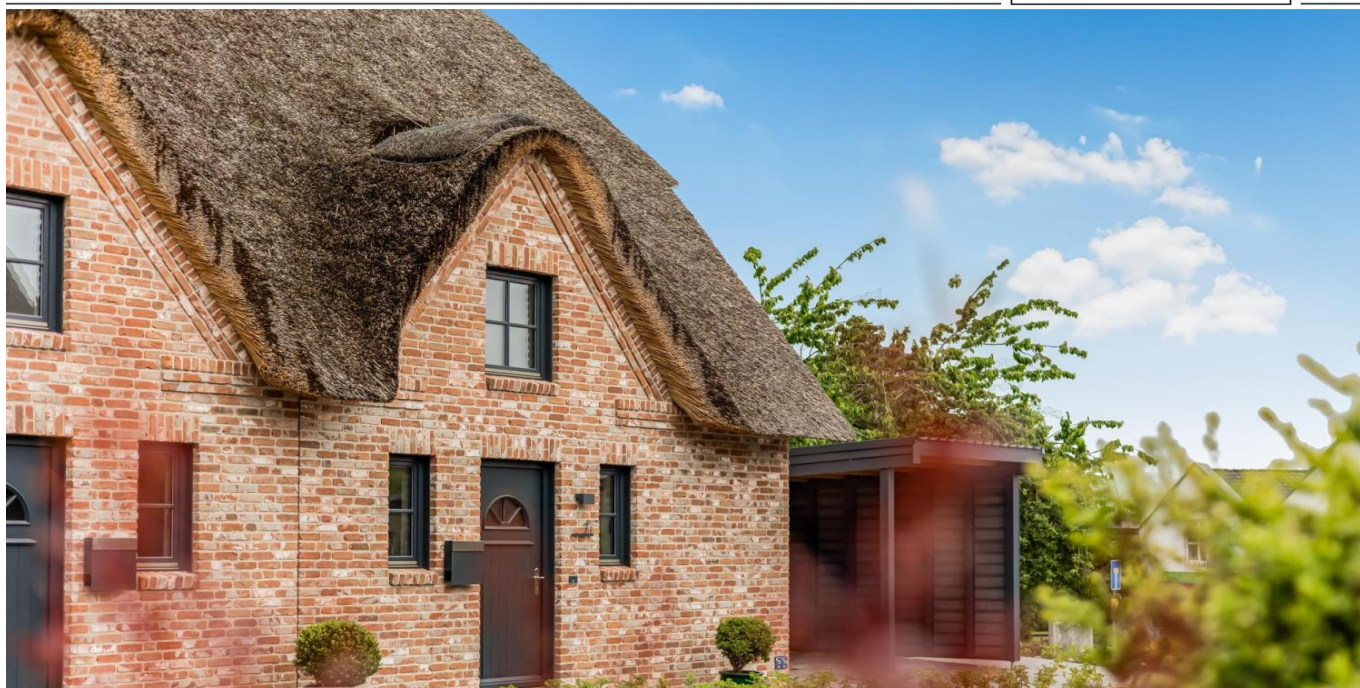


Borgwedel / Stexwig

Friesische Haushälfte (Erstbezug) unter Reet nahe der Schlei

Property ID: 25053072



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93,69 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 325 m²

Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

At a glance

Property ID	25053072
Living Space	ca. 93,69 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2024
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 16 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	22.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.09.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

The property



Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

The property



Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

The property



Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

The property



Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

The property



Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

The property



Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

The property



Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/eckernfoerde

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

The property



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.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 09/2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IZB Institut
IM TEST: 5.000 Makler
GÜLTIG BIS: 09/25

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 Jahre lang werden wir von den Kunden als bester Makler in Deutschland gewählt
Ausgabe: 02/24
★★★★★

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PHADIKAT „HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

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

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

www.von-poll.com

Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

A first impression

Exklusive Doppelhaushälfte unter Reet in direkter Nähe zur Schlei

Willkommen in Stexwig, einem ruhigen Ortsteil in Borgwedel, wo zwischen der einzigartigen Schlei und der schönen Natur zwei exklusive Doppelhaushälften auf einem großzügigen Grundstück von 325 m² neu erbaut worden sind. Jede Haushälfte verfügt über ca. 94 m² Wohnfläche und ist als Dauerwohnung genehmigt.

Die einzigartige Lage dieser Immobilie garantiert, dass Sie nur wenige Schritte von der unberührten Schönheit der Schlei entfernt sind.

Die Architektur dieser exklusiven Häuser besticht durch ihre ansprechende Raumaufteilung und ihr einladendes Ambiente. Lichtdurchflutete Räume mit friesischen Stilelementen und klaren, modernen Gestaltungslinien schaffen eine Atmosphäre von Luxus und Komfort. Die Ausstattung bietet höchste Wohnqualität und lässt keine Wünsche offen.

Hinein geht es durch die Haustür in den ansprechenden Empfang. Zur linken Hand befindet sich ein großzügiges Duschbad, zur rechten Hand liegt der Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum, der mit ca. 5 m² Platz für Vorräte, Waschmaschine und Trockner bietet. Hier ist darüber hinaus, durchdachter Weise, ebenso die moderne Entkalkungsanlage untergebracht. Apropos Technik: das gesamte Haus verfügt über Multimediasteckdosen und ist bereits an das schnelle Glasfasernetz angeschlossen worden. Selbstverständlich sorgt eine Luft - Wärmepumpe für behagliche Stunden an kühlen Tagen.

Vorbei an der klassisch weißen und hochwertigen Holztreppe geht es in den ca. 35 m² großen Wohn- und Essbereich. Die moderne, mit allem, was das Leben rund ums Kochen und Genießen ausmachend eingerichtete Einbauküche in Weiß, ist offen gestaltet. Durch die bodentiefen Terrassentüren und stilvollen Friesen-Sprossenfenster gelangt viel Tageslicht in das schöne Haus.

Wieder zurück im Flur führt der Weg die geschwungene Treppe hinauf in den Schlafbereich. Das Elternschlafzimmer bietet genügend Platz für den persönlichen Komfort. Ein weiteres Schlafzimmer gewährt, mit gleichermaßen ansprechender Größe, hinreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Das sich auf dieser Wohnebene befindliche, sehr großzügige Duschbad mit ebenerdiger begehbare und sehr

breit gebauter Dusche erfüllt nahezu jeden Wunsch nach Komfort, Funktionalität und Moderne.

Zusätzlich bietet ein weiteres Zimmer vielseitige Abstell- oder Aufbewahrungsmöglichkeiten. Optional ist hier vieles umsetzbar. Ebenfalls auf dieser Ebene kann ein Lesebereich oder Ähnliches für einen Ruhe spendenden Rückzugsort zur Verfügung stehen.

Ein weiteres Highlight, weiter die Treppe hinauf, bietet das komplett gleichwertig zum Rest des Hauses ausgebaute Dachstudio, welches zur kreativen Nutzung einlädt. Besondere Erwähnung finden muss hier, dass sich von dort der Ausblick auf die Förde zeigt.

Der Außenbereich dieser Doppelhaushälften wurde mit ebenso viel Liebe zum Detail gestaltet wie das Innere. Eine harmonische Bepflanzung fügt sich nahtlos in die umliegende Landschaft ein und spendet Privatsphäre und Gemütlichkeit. Landschaftsgerechte Gartenflächen mit Rollrasen & Friesenwall tragen zur Ästhetik und Funktionalität bei.

Ein geräumiger Schuppen, direkt an der Stirnseite des Carports, bietet Platz für Fahrräder und Outdoor-Möbel. Eine Option, an der Innenseite eine Wallbox zu errichten, könnte zu E-Mobilität für Auto und Zweiräder beitragen. Dazu sind bereits alle Leitungen verlegt.

Diese nach modernstem Standard ausgestattete Immobilie verfügt über eine große ca. 20 m² Sonnenterrasse mit Süd-Westausrichtung, welche maximale Sonneneinstrahlung garantiert und zu sonnigen Stunden einlädt. Hier lassen sich die warmen Monate richtig genießen, beim Entspannen und Abschalten.

Entdecken Sie das perfekte Zusammenspiel von Luxus, Komfort und Natur in diesen exklusiven Doppelhaushälften und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre verzaubern.

Wer authentischen Flair sucht, dabei jedoch die herrliche Umgebung der Natur rund um die Schlei genießen möchte, wird sich hier wohlfühlen. Nutzen Sie die Chance, Ihr einzigartiges Zuhause oder Ihre Kapitalanlage mit dieser Immobilie zu finden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen.

Die Häuser sind nach WEG geteilt.

Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

Details of amenities

- Baujahr: ca. 2024
- Wohnfläche: ca. 93,69 m²
- Nutzfläche: ca. 16 m²
- Gesamtfläche: ca. 105 m²
- Grundstück: ca. 325 m²
- Zimmer: 4
- Duschbäder: 2
- Terrassen: 1
- Heizung: Luftwärmepumpe
- Energieeffizienzklasse: A+
- Carportplatz: 1
- PKW-Stellplatz: 1
- Glasfaser
- Heller Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche
- Hochwertige Massivausführung mit modernster Technik
- Ausgebauter Spitzboden mit separatem Abstellraum
- Gäste-WC, HWR und Abstellraum im Erdgeschoss
- Carport mit Anbauschuppen für Gartengeräte etc.
- Moderne Luftwärmepumpe mit witterungsbedingtem Temperaturregler und Außenfühler (auch für die Erwärmung des Brauchwassers)
- Fußläufig nur 300 Meter zum Schleiufer und Bootshafen
- Freie Bootsplätze in der Nähe
- Fußläufig Badestelle
- Golfplatz, Marina und Luisenlund in unmittelbarer Nähe
- Gute Verkehrsanbindung nach Eckernförde, Schleswig und an die A7

Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

All about the location

Die Gemeinde Borgwedel und liegt malerisch am Südufer der Schlei rund acht Kilometer östlich von Schleswig. Der Name des Ortes Stexwig steht für „Bucht und das Wasser vor dem Ort“. Der Name wird 1412 zum ersten Male urkundlich erwähnt (Schleswig-Holsteinisches Landesarchiv, „De Villa Stexwyg“). Borgwedel ist eine Wohngemeinde mit starker Orientierung zur Kreisstadt Schleswig. In den 1970er Jahren entstanden mehrere Wochenendhausgebiete für Hamburger & Ruhesuchende. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäcker etc.) befinden sich im zwei Kilometer entfernten Fahrdorf. Im Nachbarort Güby befindet sich das Internat Louisenlund. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen in den Nachbardörfern Fleckeby und in der Stadt Schleswig. Beim in der Nähe liegenden Badestrand gibt es einen Kinderspiel- und Bolzplatz, in Stexwig befinden sich zudem mehrere Sportboothäfen mit Seglervereinigungen. Die Dorferneuerung wurde jetzt gerade abgeschlossen. Die Gemeinde besitzt ein Dorfgemeinschaftshaus, das Dörps- und Sprüttenhuus. Sowie einen Golfplatz in Güby und eine Marina in Borgwedel.

Weitere größere Städte in der Umgebung sind Eckernförde, eine hübsche Hafenstadt an der Ostsee (ca. 16 km), sowie Flensburg im Norden (ca. 45 km) mit seiner dänischen Grenznähe und maritimen Flair.

Über die B76, die Verbindungsachse zwischen Ost- und Nordsee, erreichen Sie die Kreisstadt Schleswig schnell. Hier finden Sie eine gute Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, Fachärzten, dem Krankenhaus.

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

Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 22.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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.

Property ID: 25053072 - 24857 Borgwedel / Stexwig

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com