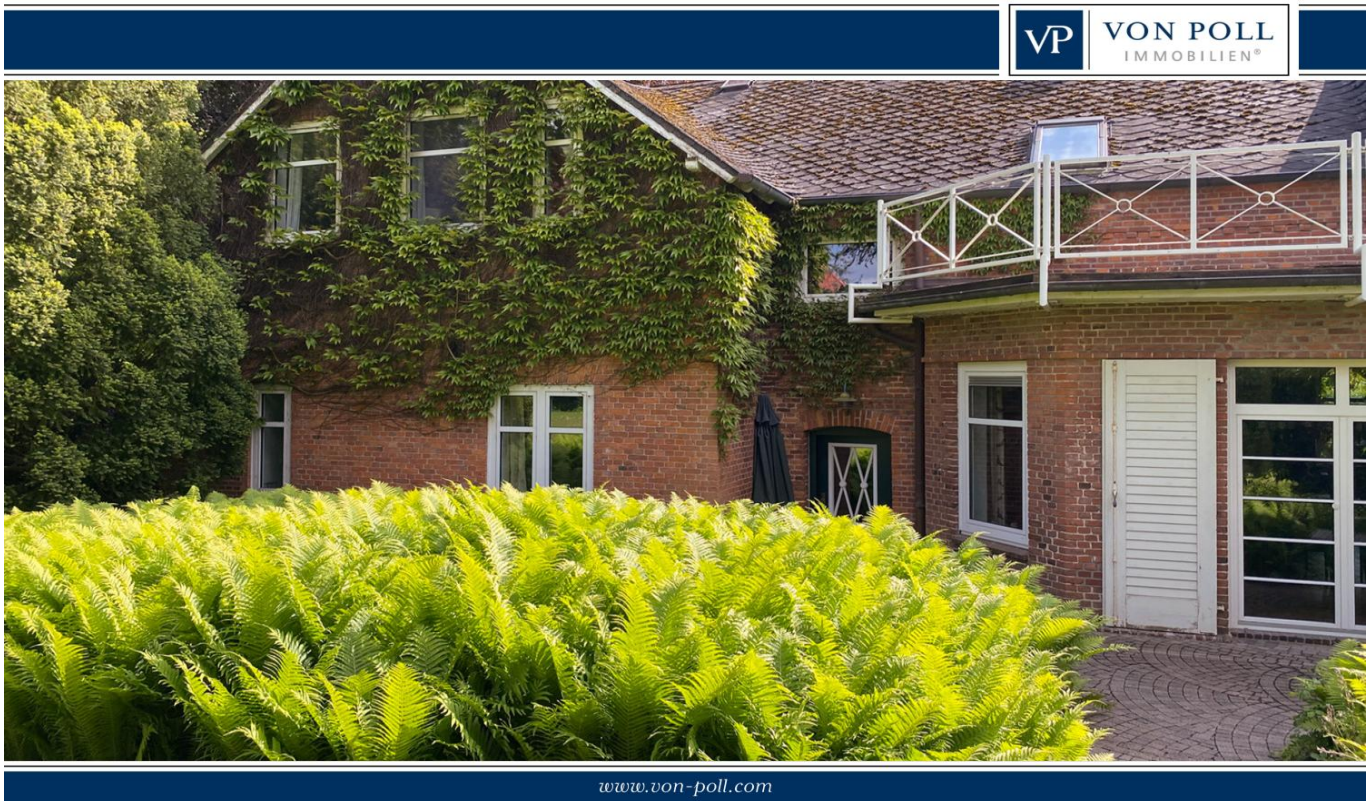
Eckernförde

Familienfreundliche Stadtvilla mit schönem Garten in guter Wohnlage & in Hafennähe

??????? ????????: 24053047.2



???? ??????: **890.000 EUR** • ?????????: **ca. 300 m²** • ???????: **9** • ?????? ???: **1.216 m²**

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ??? ?????

??????? ????????	24053047.2
?????????	ca. 300 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1920
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	890.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1998
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.04.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	280.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1920

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

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*

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?? ???????

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

??? ????? ????????

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum: Eine" Stadtvilla" im beliebten Eckernförde sucht einen neuen Besitzer!

Gebaut wurden diese charaktervolle Immobilie in zentraler Lage ca.1920.

Das Haus begeistert durch seine Architektur und der sehr attraktiven, zentralen Lage unweit des Hafens & den beliebten Einkaufsstraßen von Eckernförde.

Die Wohnfläche von insgesamt 300 m² verteilt sich auf das Erd- & Obergeschoss. Es besteht die Option, hier zwei Wohneinheiten zu schaffen.

Insgesamt stehen dem anspruchsvollen Eigentümer neun großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung.

In den Jahren 1997 bis 1998 sind umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt worden.

Bei der Umsetzung wurde stets auf den Erhalt alter Stilelemente, die den Charme der Immobilie widerspiegeln, geachtet.

Sie betreten das Haus über eine schöne Eingangstür, mit geschmackvollen Fliesen in Schachbrettmuster belegt und gelangen in den Windfang mit Platz für Ihre Garderobe. Geradezu geht es weiter in die großzügige Diele, von der das Gäste-WC, die Küche und der Wohn-, Arbeits- / Essbereich abgehen und für gemütliche Stunden sorgt das Kaminzimmer.

Die moderne Küche ist mit Holzfronten versehen, die Elektrogeräte stammen von Marken-Herstellern.

Der Boden in der Küche wurde bewusst mit grauem Estrich belegt, was atmosphärisch durch die Verbindung von warmen Holzfronten und dem industriellen Bodenbelag sehr gelungen ist.

Die alten, schönen Holzdielen in den Zimmern sind erhalten geblieben und sind in all den anderen Wohnräumen zu finden. Als Zeitzeugen des Baujahres sorgen sie für ein authentisches Wohnambiente. Die Auswahl der Bodenbeläge, die Farbgestaltung und die

vorhandenen Holzelemente fügen sich sehr geschmackvoll in den klassischen Altbau ein.

Ins Obergeschoss gelangen Sie über eine sich in das gesamte Wohnkonzept harmonisch einfügende Holztreppe.

Das Obergeschoss teilt sich wie folgt: Drei Kinder- / Arbeitszimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Ankleidezimmer, eine Küche (Option Umbau 2,Bad) sowie das Vollbad mit Dusche und Badewanne. Von einem der Zimmer aus geht es auf den Balkon: Hier können Sie entspannt bei einer Tasse Kaffee in den Tag starten.

Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet und bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung und zeichnet sich durch eine besondere Ausstattungsqualität aus. Besonders hervorzuheben sind der Kamin, die Garagenstellplätze, der schöne Garten, die Terrasse, der Balkon und die Sauna, die zum Entspannen einlädt.
Insgesamt besticht diese schöne Liegenschaft durch ihre gute Raumaufteilung mit hohen Decken, alten Stilelementen und der hervorragenden Lage.

Damit aber noch nicht genug: Das Haus ist teilunterkellert. Es gibt einen Heizungsraum und zusätzliche Staufläche.

Ein Glücksgriff für alle Altbauliebhaber!

Lassen Sie sich von dem eleganten Flair dieses Hauses verzaubern und nutzen Sie die Chance, Ihr neues Zuhause oder Ihre Kapitalanlage zu finden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

????????????? ??? ???????

- Zentrale, ruhige Lage
- Fußbodenheizung im Esszimmer & Küche
- Echtholzdielen
- Erneuerung Heizung, Dach, Leitungen (Wasser + Elektrik) & Anschlüsse -1998
- Fenster Mitte der 80er Jahre
- Kachelofen (antik)
- Doppelgarage

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

??? ??? ??? ?????????

Die ruhige und dennoch zentrale Lage des Anwesens macht es zu einem idealen Standort für Familien.

Die maritime Stadt Eckernförde mit ca. 23.000 Einwohnern liegt direkt an der Eckernförder Bucht, an der Ostsee.

Dieses Haus liegt in unmittelbarer Nähe zum Hafen und dem malerischen Stadtzentrum. Die einmalige Lage gibt es hier in Kombination mit der Möglichkeit fußläufig den Strand zu erreichen. 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.

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.4.2034.
Endenergiebedarf beträgt 280.50 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 24053047.2 - 24340 Eckernförde

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com