Fockbek

Bungalow auf weitläufigem Gartengrundstück für stilvolles Wohnen und Lebensqualität

??????? ????????: 25053068

???? ??????: 445.000 EUR • ?????????: ca. 170,85 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 1.921 m²

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

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

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

?? ??? ?????

??????? ????????	25053068
?????????	ca. 170,85 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1970
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	445.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 174 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.05.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	185.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1970

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

?? ???????

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

?? ???????

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

?? ???????

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

?? ???????

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.: 04331 - 83 89 99 0

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | rendsburg@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/rendsburg

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

?? ???????

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

?? ???????

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

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

Mit dem Kauf dieses exklusiven Einfamilienhauses können Sie sich auf ebenerdiges Wohnen auf einem wunderschön eingewachsenen Gartengrundstück im Herzen der Gemeinde Fockbek freuen. Die im Jahr 1970 in massiver Bauweise errichtete Immobilie verfügt über ca. 345 m² Wohn- und Nutzfläche mit einem großzügig konzipierten Grundriss. Große Holzfenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während Parkettböden, Rundbogentüren und strukturierte Holzdecken Eleganz und Individualität ausstrahlen.

Die Großzügigkeit des Anwesens ist bereits beim Betreten spürbar. Auch wenn der Stil nicht mehr dem heutigen Zeitgeist entspricht, ist die Wertigkeit der verbauten Materialien direkt erkennbar. Von der Diele aus erreichen Sie ein edles Gäste-WC und eine Garderobe. Folgt man dem Flur weiter nach links, gelangt man in einen separaten, privaten Bereich. Hier befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein exklusives Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Eckbadewanne, Dusche und Bidet sowie ein Arbeitszimmer. Den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet jedoch der großzügige Wohnbereich. Er bietet Platz für eine lange Tafel und eine XXL-Sofaecke und wird durch einen stilvollen Kachelofen optisch getrennt. Dieser strahlt Eleganz und Wärme aus und bildet den idealen Rahmen für gesellige Stunden im Freundes- oder Familienkreis. An diesen Bereich grenzt die gepflegte Einbauküche mit ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche, die auch in den Wohnbereich integriert werden könnte. Von diesem Teil des Hauses aus gelangen Sie auch auf die sonnige Terrasse. Genießen Sie hier eine Tasse Kaffee in der Sonne, veranstalten Sie einen gemütlichen Grillabend und erfreuen Sie sich an Ihrem stilvoll angelegten Garten. Ein kleiner Teich, alter Baumbestand und farbenfrohe Beete verleihen dem Anwesen dabei seinen ganz eigenen Charakter. Im Dachgeschoss wurde nachträglich ein Raum zu Wohnzwecken ausgebaut. Auf ca. 40 m² und mit einem privaten Duschbad konnten Gäste hier in der Vergangenheit einen gemütlichen Rückzugsort finden. Außerdem gibt es auf dieser Ebene ausreichend Abstellfläche für Koffer oder Weihnachtsdekoration.

Der Keller erstreckt sich über 140 m² Nutzfläche und verfügt über einen wohnlichen Charakter. In der Vergangenheit waren hier zwei Kinderzimmer eingerichtet, die sich heute vielseitig nutzen lassen, beispielsweise als Abstellraum, Werkstatt oder Gästezimmer. Hervorzuheben ist auch die nostalgische Kellerbar, in der schon so manche private Feierlichkeit stattgefunden hat. Darüber hinaus gibt es einen großzügigen Wellnessbereich mit finnischer Sauna, Tauchbecken und separatem Badezimmer. Ein Heizungs- und ein Hauswirtschaftsraum ergänzen das Platzangebot im Keller. Von hier

aus gelangt man über eine Außentreppe bequem in den Garten. Eine große Doppelgarage mit elektrischem Rolltor bietet Platz für Ihre Fahrzeuge oder Fahrräder.

Eine Immobilie für alle, die Entschleunigung suchen und sich selbst verwirklichen möchten – ein Haus im Dornröschenschlaf sucht neuen Besitzer.

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

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

- Großzügiger, durchdachter Grundriss mit hohen Decken
- Hochwertige, massive Bauweise
- Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2021
- Isolierverglaste Holzfenster, teilweise mit Außenrollläden
- Zahlreiche maßgefertigte Einbaumöbel
- Edle Parkettböden und strukturierte Holzdecken
- Gäste-WC
- Gepflegte Einbauküche
- Stilvoller Kachelofen
- Großes Gästezimmer mit privatem Duschbad im Dachgeschoss (Nutzfläche)
- Geräumiger Keller mit Außenzugang, teilweise zu Wohnzwecken hergerichtet
- Wellnessbereich mit finnischer Sauna und Tauchbecken
- Doppelgarage mit elektrischem Tor aus dem Jahr 1977
- Sonnige Terrasse
- Großer, eingewachsener Garten mit Teich und altem Baumbestand
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Glasfaser liegt in der Straße

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

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

Fockbek liegt im Herzen Schleswig-Holsteins an der Grenze zur Kreisstadt Rendsburg und nicht weit vom Nord-Ostsee-Kanal entfernt. Mit rund 6.700 Einwohnern und als Verwaltungssitz zweier Ämter ist Fockbek ein regionales Zentrum, das für Familien und Unternehmen die Vorteile städtischen und ländlichen Lebens vereint. In der Gemeinde gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie Hotels und Restaurants. Drei Kindergärten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Dank der guten Verkehrsanbindung erreicht man von Fockbek aus in 30 Autominuten die Landeshauptstadt Kiel und in einer Stunde den Hamburger Flughafen. Die Nordsee ist ca. 45 Autominuten und die Ostsee ca. 30 Autominuten entfernt.

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 185.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25053068 - 24787 Fockbek

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

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

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com