

Brodersby

Reetgedecktes Reihenendhaus mit zwei sonnigen Wohneinheiten unweit der Ostsee

Objektnummer: 23053033



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 717 m²

Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

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

Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Auf einen Blick

Objektnummer	23053033
Wohnfläche	ca. 132 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	81.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.03.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Die Immobilie



Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Die Immobilie



Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Die Immobilie



Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



www.von-poll.com/rendsburg

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2022

Top-Makler Kiel



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Die Immobilie



Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Die Immobilie



Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Die Immobilie



Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Die Immobilie



VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄHRT, 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

Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Ein erster Eindruck

Inmitten der idyllischen Gemeinde Brodersby und unweit der Ostsee wurde im Jahr 1996 dieser exklusive Wohntraum unter Reet erbaut. Die herrliche Lage und der durchdachte Grundriss machen dieses Reihenendhaus nicht nur als Hauptwohnsitz für Best Ager oder die kleine Familie interessant. Auch als Feriendomizil ist diese Immobilie hervorragend geeignet. Erd- und Dachgeschoss beherbergen jeweils eine Wohnung, die mit wenigen Handgriffen zu einer großen Wohneinheit umgestaltet werden könnte. Die Erdgeschosswohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 62 m² ist ansprechend und stilvoll eingerichtet. Sie verfügt über eine moderne Einbauküche aus dem Jahr 2015, ein zeitloses Duschbad, einen kleinen Abstellraum sowie ein Schlafzimmer und einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Die sonnige Südterrasse und der große Garten, der viel Platz für kreative Gartenideen bietet und zum Entspannen einlädt, sind sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Die 2. Wohnung ist über einen separaten Eingang erreichbar und befindet sich im Dachgeschoss der Immobilie. Die Wohnung erstreckt sich durch den ausgebauten Spitzboden über zwei Ebenen und bietet auf ca. 70 m² ein großes Wohnzimmer, zwei Schlafräume, eine zeitlose Küche mit Essbereich, ein Duschbad sowie zwei Abstellräume. Der Clou dieser Wohnung ist die private Terrasse, die bequem vom Hauseingang aus zu erreichen ist. Freuen Sie sich auf ein gemütliches Sonntagsfrühstück an der frischen Luft oder genießen Sie eine Tasse Kaffee in Ihrem Strandkorb - das ist Lebensqualität. Ihr privater Fuhrpark findet in einem Doppelcarport Platz. Fahrräder und Gartengeräte können zudem bequem in zwei Abstellschuppen untergestellt werden. Vermieten Sie eine Wohnung dauerhaft und nutzen die zweite Einheit als private Ferienwohnung, schaffen Sie sich durch Zusammenlegung der Wohnungen ein großes Refugium unweit der Ostsee oder nutzen Sie die Immobilie für ein multifunktionales Konzept aus Wohnen und Arbeiten - die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt.

Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Ausstattung und Details

- Lage unweit der Ostsee.
- Zwei Wohnungen mit separaten Eingängen, die problemlos zusammengelegt werden können
- Lichtdurchflutete Räume
- Durchdachter Grundriss
- Zwei moderne Einbauküchen (Baujahr 1996 und 2015)
- Zwei zeitlose Duschbäder
- Reetdachsanieierung im Jahr 2021
- Malerarbeiten an Türen und Fenstern in 2019; Austausch einiger Fensterscheiben in 2022
- Gas-Zentralheizung
- Ausgebauter Spitzboden
- Inventar der Dachgeschosswohnung kann übernommen werden
- Zwei sonnige Terrassen in Süd-Ost-Ausrichtung mit Strandkorb
- Erneuerung der Terrassenpflasterung im Jahr 2018
- Neuer Sichtschutz aus dem Jahr 2022
- Großer Doppelcarport
- Zwei Abstellschuppen für Fahrräder und Gartengeräte
- Großer, privater Gartenanteil

Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Alles zum Standort

Zwischen der Landeshauptstadt Kiel und Flensburg liegt die Halbinsel Schwansen, die malerisch in die Ostsee ragt. Schönhagen, der bekannte Ortsteil der Gemeinde Brodersby, besticht durch seinen traumhaften breiten weißen Ostseestrand und ist nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt. In Schönhagen gibt es einen kleinen Einkaufsladen, einen Bäcker und die Kurverwaltung. Einkäufe für den täglichen Bedarf können bequem in der Nachbargemeinde Karby (ca. 2 km) erledigt werden. Dort gibt es neben Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten auch zwei Kindergärten und eine Grundschule. Die Nähe zu Kappeln, Damp und Eckernförde macht Brodersby zu einem attraktiven Urlaubsziel. Das kulturelle und gastronomische Angebot ist vielfältig und der Freizeitfaktor hoch. Machen Sie z.B. einen Strandspaziergang zum ca. 6 km entfernten Ostseebad Olpenitz oder eine Radtour am Wasser entlang. Flensburg und die Landeshauptstadt Kiel sind jeweils ca. 50 km entfernt. Der Flughafen Hamburg ist von Brodersby aus in ca. 1,5 Stunden zu erreichen.

Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 23053033 - 24398 Brodersby

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Stegen 5 Rendsburg
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com