

Fleckeby – Fleckeby

# Barrierefreies Wohnen im gefragten Fleckeby

*CODICE OGGETTO: 24053044.1*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 709 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24053044.1
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.04.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	54.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## La proprietà

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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernforde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/eckernforde](http://www.von-poll.com/eckernforde)

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## La proprietà



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](http://www.vp-finance.de)

**CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby**

## Una prima impressione

Diese charmante Immobilie, erbaut im Jahr 2013, bietet Ihnen ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer plus Wintergarten. Sowohl Größe als auch die Aufteilung eignen sich ideal für Paare mit max. 1 Kind. Die Energieeffizienzklasse liegt mit B im grünen Bereich und bietet Ihnen so überschaubare Nebenkosten und eine ökologisch-wertvolle, wertbeständige Immobilie, die Ihnen auch in der Zukunft viel Freude bereiten wird. Wenn Sie darüber hinaus nach einer Immobilie suchen, möglichst barrierefrei, ohne Renovierungsstau, neuwertig und komfortabel ausgestattet, sind Sie hier genau richtig. Der hier angebotene Bungalow wurde in bevorzugter Lage im beliebten Fleckeby errichtet. Der Bungalow bietet neben einem eleganten und einladenden Erscheinungsbild eine komfortable, geschmackvolle und repräsentative Ausstattung. Bereits beim Betreten offenbart sich die helle und gut durchdachte Grundrissgestaltung. Ein großzügiges Entree bietet hinreichend Platz für Garderobe und individuelles Mobiliar. Von hier führt der Weg in sämtliche Räumlichkeiten des ebenerdigen Wohntraumes. Links liegt der Hauswirtschaftsraum, der Platz für Waschmaschine, Trockner und darüber hinaus Lagerkapazität bietet und Zugang zum Garten & Carport gewährt. Ein modernes, hochwertiges Gästebad befindet sich rechts. Ein Zimmer, welches vielfältige Nutzungsoptionen bietet, liegt unmittelbar daneben. Zurzeit wird dieser Raum als Gästezimmer genutzt. Denkbar wäre jedoch ebenso die Nutzung als Arbeits- oder Kinderzimmer. Den Mittelpunkt dieser ansprechenden Immobilie bildet der Wohn- / Essbereich mit offener Küche. Bodentiefe, große Fenster gewähren den Blick in den gepflegten Garten und sorgen für ein hohes Maß an Lichteinfall. Eine Besonderheit bildet der von hier zu betretende Kalt - Wintergarten, der über eine Verschattung verfügt. Der schöne Garten sowie die Terrassen können von hier gleichermaßen betreten werden. Insgesamt bietet der Bungalow drei Terrassen. Somit sind für das Leben und Erleben im Freien jeweils individuelle Rückzugsorte geschaffen worden. Ein Kaminofen könnte gemäß Baubeschreibung an kühleren Tagen Wärme spenden. Die in den Wohnraum integrierte, offene Küche mit Küchenbar sorgt für ein kommunikatives Miteinander, während für das leibliche Wohl gesorgt wird. Zwei weitere, helle Schlafzimmer runden das Immobilienangebot ab. Ein Carport mit Geräteschuppen und ein weiterer Stellplatz runden das Immobilienangebot ab. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Bei weiteren Fragen freuen wir uns auf Ihren Anruf, auch um einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren zu dürfen!

**CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby**

## Dettagli dei servizi

- Lichtdurchfluteter Wohn- / Essbereich mit offener Küche und einer Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>
- Helles Badezimmer mit begehbare Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit moderner Gasbrennwertheizung und Zugang Garten
- Großzügige Eingangsdiele
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Schöner Blick in den angelegten Garten sowie auf die Felder
- Carport mit Geräteraum
- Stilvoller Garten mit Süd- / Westterrasse
- Ruhige Wohnlage in einer Sackgasse
- Wintergarten mit elektrischer Verschattung
- Glasfaseranschluss

**CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby**

## Tutto sulla posizione

Herzlich Willkommen im ländlichen Erholungsort Fleckeby, welcher landschaftlich wunderschön an der Schlei zwischen Schleswig, Eckernförde und den Hüttener Bergen gelegen ist. Die Gemeinde Fleckeby zählt heute ca. 2.168 Einwohner und feierte 1996 sein 800-jähriges Bestehen, obwohl das Dorf wesentlich älter ist. Infrastrukturell ist die Gemeinde bestens aufgestellt. Zahlreiche zentrale Einrichtungen wie die Amtsverwaltung, Polizei, Post, Kirche, Sporteinrichtungen, Kindergärten, Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheke, Sparkasse, Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen sind hier vertreten. Über das herrliche Segelgebiet Schlei lässt sich Fleckeby auch wasserseitig mit Segel- oder Motorboot erreichen. Entsprechende Segelhäfen zum Anlegen sind vorhanden. Die herrliche Lage an der Schlei verführt zu weiten Wanderungen und erholsamen Spaziergängen in schöner Landschaft. Für diverse Sportarten wie Reiten, Golfen, Tennis oder Segelsport stehen selbstverständlich die entsprechenden Anlagen zur Verfügung. Der Schulverband Fleckeby, bestehend aus den Gemeinden Fleckeby, Güby, Hummelfeld und Kosel, unterhält eine Grundschule, weitere Schulen befinden sich in Rieseby, Eckernförde und in Schleswig. Durch die verkehrsgünstige Lage an der B76 sind von Fleckeby aus die Städte Eckernförde und Schleswig in wenigen Minuten zu erreichen. In Eckernförde besteht ein Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn. Die Landeshauptstadt Kiel ist in etwas mehr als einer halben Stunde Fahrzeit zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 54.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**CODICE OGGETTO: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)