Eckernförde

Sonnige, barrierefreie Etagenwohnung mit Südbalkon und Noorblick in gefragter Lage

Objektnummer: 26053206



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89.19 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

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

Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Auf einen Blick

Objektnummer	26053206
Wohnfläche	ca. 89.19 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	64 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.01.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie





Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie





Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie





Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie





Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie





Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



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*

Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie





Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Ein erster Eindruck

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt sich ein stimmiges Gesamtbild, das sich in der Wohnung harmonisch fortsetzt. Die im Jahr 2013 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre klare Architektur und ein durchdachtes Wohnkonzept. Auf rund 89 m² verbindet sich ein großzügiges Raumgefühl mit einer geschmackvollen Ausstattung. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen eine natürliche Ausstrahlung, während die Fußbodenheizung ganzjährig für angenehmen Wohnkomfort sorgt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre und eine durchdachte Ausstattung. Großflächige Fenster sorgen für einen angenehmen Lichteinfall, während elektrische Rollläden und integrierte Insektenschutzgitter den Wohnkomfort ergänzen. Die dreifach verglasten Fenster bieten zudem eine gute Wärme- und Schalldämmung.

Die separate, modern ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Wer ein offenes Wohnkonzept bevorzugt, hat darüber hinaus die Möglichkeit, durch den Rückbau der trennenden Wand eine großzügige Verbindung zwischen Küche und Wohn-Essbereich zu schaffen. So lässt sich ein offener Lebensmittelpunkt gestalten, der Kochen, Essen und Wohnen auf angenehme Weise miteinander verbindet.

Der angrenzende Südbalkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Je nach Jahreszeit und Laubbestand der umliegenden Bäume eröffnet sich zudem der Blick auf das Windebyer Noor, dessen Wasserfläche der Umgebung einen besonderen landschaftlichen Reiz verleiht. Zwei Markisen sorgen bei intensiver Sonneneinstrahlung für angenehmen Schatten und machen den Balkon zu einem attraktiven Rückzugsort, um die Sonne und die naturnahe Umgebung zu genießen.

Der private Wohnbereich überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Raum für individuelle Wohnbedürfnisse – ob als Schlafbereich, Gästezimmer oder Homeoffice. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine barrierefreie, ebenerdige Dusche und verbindet Funktionalität mit zeitgemäßem Komfort. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Praktischen Mehrwert bietet der eigene Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, der zusätzlichen Platz für Haushaltsgeräte und Alltagsgegenstände schafft. Der Aufzug, der sämtliche Etagen erschließt, sowie die barrierefreie Gestaltung des Hauses tragen zu einem komfortablen und unkomplizierten Wohnen bei.

Auch in technischer Hinsicht bietet die Wohnung eine zeitgemäße Ausstattung. Ein

Glasfaseranschluss und eine moderne Videosprechanlage sorgen für eine leistungsfähige digitale Anbindung und zusätzlichen Komfort im Alltag. Für die Zukunft ist zudem die Installation einer Wallbox am Tiefgaragenstellplatz möglich. Zwei separate Kellerabteile bieten großzügige Abstellmöglichkeiten, während der eigene Tiefgaragenstellplatz das Angebot sinnvoll ergänzt und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Die Wohnung liegt in einer begehrten Wohngegend, deren Qualität sich nicht nur durch die Nachbarschaft, sondern auch durch die solide Massivbauweise und die durchdachte Ausstattung zeigt. Hier verbindet sich das gute Gefühl von Beständigkeit mit dem feinen Gespür für moderne Wohnansprüche. Ein Ort, an dem das Hier und Jetzt einfach stimmt.

Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Ausstattung und Details

- Beliebte Wohngegend
- Massivbauweise
- Barrierefreies Wohnen
- Personenaufzug in alle Etagen
- Moderne Gegensprechanlage mit Video
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Insektenschutzgitter an den Fenstern
- Süd-Balkon mit Noorblick sowie zwei manuelle Markisen
- Fernwärme und Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Zeitlose und moderne Einbauküche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 1x modernes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- 1x Gäste-WC
- Glasfaser in der Wohnung
- 2x Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (Wall-Box möglich)

Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Alles zum Standort

Eckernförde begeistert durch seine attraktive Lage an der Ostsee und verbindet maritimes Flair mit einer hohen Lebensqualität. Die charmante Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie der Hafen und der weitläufige Ostseestrand bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Darüber hinaus laden zahlreiche Wander- und Radwege in und um Eckernförde dazu ein, die reizvolle Landschaft der Ostseeküste und das grüne Umland aktiv zu erkunden.

Der Stadtteil Carlshöhe zeichnet sich durch ein grünes, ruhiges Wohnumfeld mit historischem Charme und modernen Wohngebäuden aus. Die Nähe zum Windebyer Noor lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren in naturnaher Umgebung ein. Gut ausgebaute Wege rund um das Noor und durch die umliegenden Grün- und Landschaftsbereiche bieten ideale Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten. Auch die reizvolle Umgebung der Ostseeküste lässt sich hervorragend mit dem Fahrrad erkunden. Gleichzeitig sind die Innenstadt und der Ostseestrand gut erreichbar – ideal für alle, die naturnah wohnen und die Vorzüge der Stadt genießen möchten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv: Über die B 76 und B 203 bestehen gute Verbindungen in Richtung Kiel, Schleswig und Rendsburg. Der Bahnhof Eckernförde bietet regelmäßige Zugverbindungen, insbesondere nach Kiel und Flensburg. Ergänzend sorgen Busverbindungen für die Mobilität innerhalb der Stadt und der umliegenden Region.

Objektnummer: 26053206 - 24340 Eckernförde

Sonstige Angaben

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: 26053206 - 24340 Eckernförde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde
Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com