

Fleckeby – Fleckeby

# Barrierefreies Wohnen im gefragten Fleckeby

Objektnummer: 24053044.1



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

KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 709 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

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

Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053044.1	Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2013		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	54.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.04.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## 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.: 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)

Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHLT, 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)



Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24053044.1 - 24357 Fleckeby – Fleckeby

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)