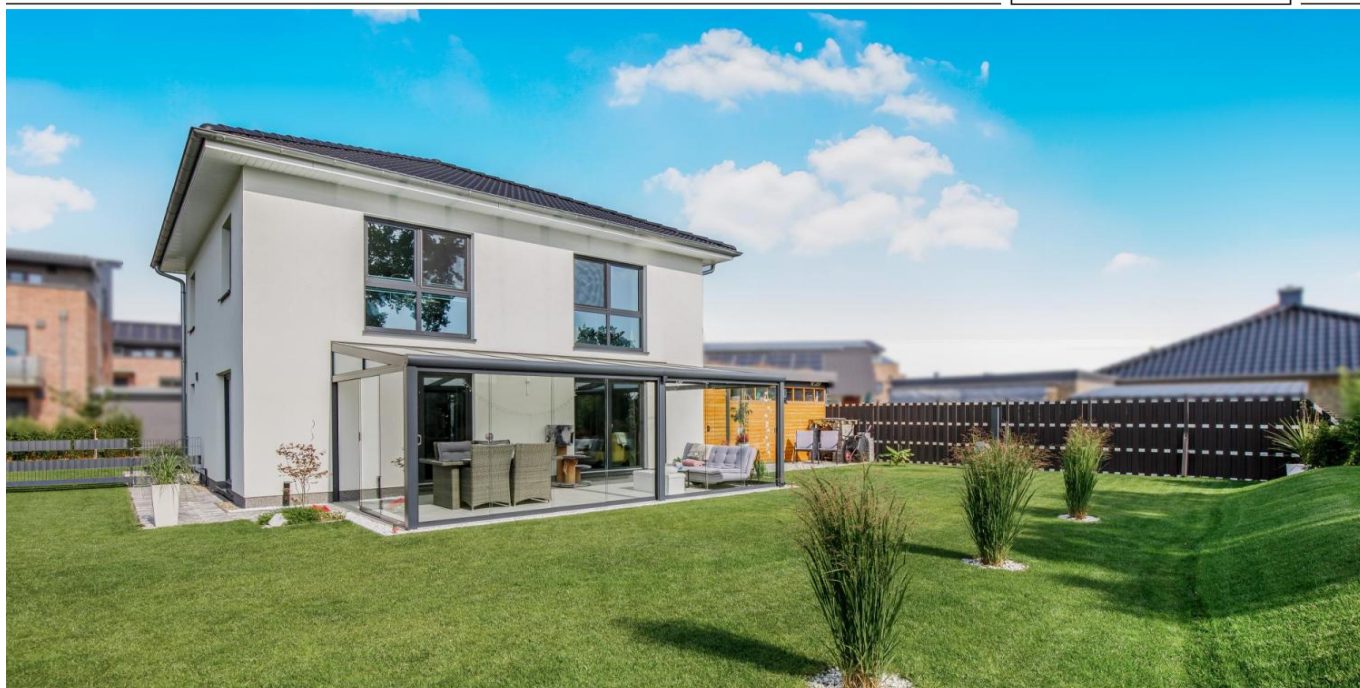


Erfde

# Großzügigkeit, Modernität und Exklusivität treffen familienfreundliche, naturnahe Lage

Objektnummer: 24053159



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

**KAUFPREIS: 548.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 747 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

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

Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053159
Wohnfläche	ca. 143,94 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	548.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	49.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2032	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Die Immobilie







Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

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



### IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

#### SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten beschleunigen 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Die Immobilie

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



The image displays five sports club logos arranged in two rows. The top row features Kilia Kiel (a red circle with a white sunburst), THW Kiel (a black circle with three stars and the year 1904), and Kieler S.V. Holstein (a blue circle with a red sunburst and the year 1900). The bottom row features Adler Kielertv (a red shield with a white eagle) and Altenholz TSV (a yellow shield with a black cat and the year 1948).

www.von-poll.com

Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung in familienfreundlicher Lage? Eine Immobilie, die komplett bezugsfertig ist und den neuesten energetischen Anforderungen entspricht? Dann sollten Sie jetzt unbedingt weiterlesen. Zum Verkauf steht eine Stadtvilla nach KfW55-Standard, die erst Ende 2022 fertiggestellt wurde. Sie besticht durch klare Linien, ein modernes Interieur und einen Grundriss, der dem Bedürfnis nach Großzügigkeit und hoher Wohnqualität gerecht wird. Schon beim Betreten wird man von einem stilvollen Ambiente empfangen. Moderne weiße Türen, edle dunkle, großformatige Fliesen und extra hohe Decken strahlen Eleganz und Gemütlichkeit aus. Herzstück ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche, der sich über ca. 50 m<sup>2</sup> erstreckt. Die Kochinsel fungiert hier als kommunikativer Mittelpunkt und trennt Kochen und Wohnen optisch voneinander. Die Küche selbst erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität - Granitarbeitsplatte, Induktion mit Außenabzug, fest eingebaute Kaffeemaschine und ein stilvolles Bäumchen sind nur einige der Besonderheiten dieser Küche. Beobachten Sie beim Abwasch die spielenden Kinder, plaudern Sie beim Salatschnippeln mit Ihren Gästen und freuen Sie sich auf gemütliche Stunden vor dem wasserführenden Kaminofen. Erwähnenswert ist auch der große Kaltwintergarten. Er ist komplett mit Schiebeelementen und einem festen Dach ausgestattet. So können Sie das ganze Jahr über draußen sitzen und sind immer vor Regen, Hagel und zu starker Sonneneinstrahlung geschützt. Ein modernes Gäste-WC mit bodengleicher Dusche sowie der geräumige Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Carport runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Über eine elegante Echtholzterasse gelangt man in das Obergeschoss des Hauses. Auch hier ist das Raumgefühl durch die Weitläufigkeit und die hohen Decken geprägt. Auf dieser Etage befinden sich ein großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen begehbaren Kleiderschrank, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer und das moderne Badezimmer. Dieses überzeugt mit einer großen bodengleichen Regendusche, einer extra tiefen Badewanne und einem Doppelwaschbecken. Der Garten ist bewusst minimalistisch und damit pflegeleicht angelegt und erhält durch die vielen Palmen eine individuelle Note. Er ist seitlich komplett eingezäunt und grenzt nach hinten an ein kleines Biotop. Dieses ist Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren und allein schon durch das Beobachten der Natur eine Wohltat für die Seele. Ein großer Doppelcarport mit angrenzendem Fahrrad- und Geräteschuppen ist trockenen Fußes vom Haus aus zu erreichen. So kann man seine Einkäufe bei jedem Wetter bequem im Haus verstauen. Zwei Fahrzeuge können hier problemlos nebeneinander geparkt und dank Wallbox aufgeladen werden. Hier überzeugen nicht nur die niedrigen Energiekosten, sondern auch Lage, Größe und hochwertige Ausstattung - Ihr bezugsfertiges Zuhause in Erfde.

Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Ausstattung und Details

- Neuwertige, bezugsfertige Räume
- Lichtdurchflutetes, offenes Wohnkonzept
- 2,50m hohe Decken
- KfW-55-Standard
- Glasfaseranschluss
- Dreifachverglasung, Wärmeschutzverglasung nach Süden und Westen
- Exklusive, offene Wohnküche mit Granitarbeitsplatte, eingebauter Kaffeemaschine, Induktionskochfeld und Kochinsel mit Abzugshaube nach außen
- Modernes Gästebad
- Hochwertiges Bad mit Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche und Badewanne
- Großer Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Carport
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Wassergeführter Kaminofen
- Kaltwintergarten mit abschließenden Schiebeelementen
- Großer Doppelcarport mit Wallbox
- Großer Schuppen für Fahrräder und Gartengeräte
- Direkte Lage an einem Biotop
- Pflegeleichter, komplett eingefriedeter Garten mit stilvollen Palmen
- Mahroboter
- Zentrale, familienfreundliche Lage

Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Alles zum Standort

Erfde mit seinen Ortsteilen Barga, Scheppern, Ekel, Erfderfeld und Grevenhorst ist mit knapp 2000 Einwohnern die größte Gemeinde des Amtes Kropp-Stapelholm. Sie liegt im Kreis Schleswig-Flensburg auf einer Geestinsel, umgeben von Naturschutzgebieten in der reizvollen Flusslandschaft Eider-Treene-Sorge. Die Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt, verfügt aber als ländlicher Zentralort auch über ein kleines Gewerbe- und Dienstleistungsangebot. Der tägliche Bedarf kann in Lebensmittelgeschäften gedeckt werden. Zahlreiche Betriebe mit den Schwerpunkten Handwerk und Handel, Fachgeschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen sind vorhanden und sichern die Versorgung in Erfde und im Umland. Die medizinische Versorgung wird durch ein Ärztehaus und einen Zahnarzt sichergestellt. Physiotherapiepraxen und eine Apotheke runden das Angebot ab. Die Gemeinde Erfde unterhält eine Kindertagesstätte mit mehreren Krippen sowie eine Grund- und Gemeinschaftsschule. Für die Freizeitgestaltung stehen u.a. ausgedehnte Wander- und Radwege sowie ein Reitwegenetz zur Verfügung. Ein Sportzentrum mit Sporthalle, Skaterbahn und Bolzplatz sowie ein Freibad sind ebenfalls vorhanden. Im Ortsteil Barga befinden sich ein Campingplatz, ein Sportboothafen sowie der Fähranleger nach Dolve, der von einem Verein vor allem an Feiertagen und Wochenenden betrieben wird. Die Flüsse Sorge und Eider laden zu vielfältigen Wassersportaktivitäten ein. Paddler, Kanuten und Wasserratten, aber auch Angler finden hier hervorragende Reviere. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt heute durch die Regionalbuslinie 680 von der Kreisstadt Schleswig über Kropp. Die Städte Schleswig, Husum, Tönning oder Rendsburg sind in ca. 30-40 Autominuten zu erreichen. Der Flughafen Hamburg ist ca. 90 Minuten entfernt.

Objektnummer: 24053159 - 24803 Erfde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 49.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24053159 - 24803 Erfde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Stegen 5 Rendsburg  
E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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