

Schuby

# Neuwertiges Wohnen in guter Lage

Objektnummer: 23053086.3



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

KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 279 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

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

Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053086.3
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.11.2024
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	398.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	19.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.04.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie





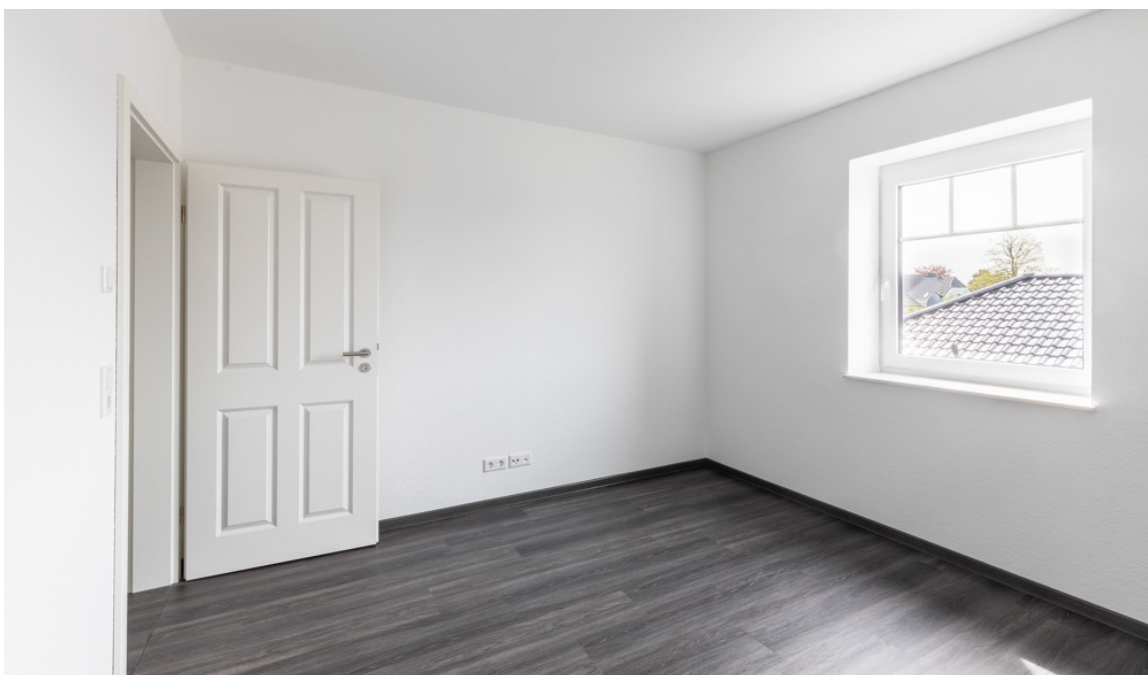
Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



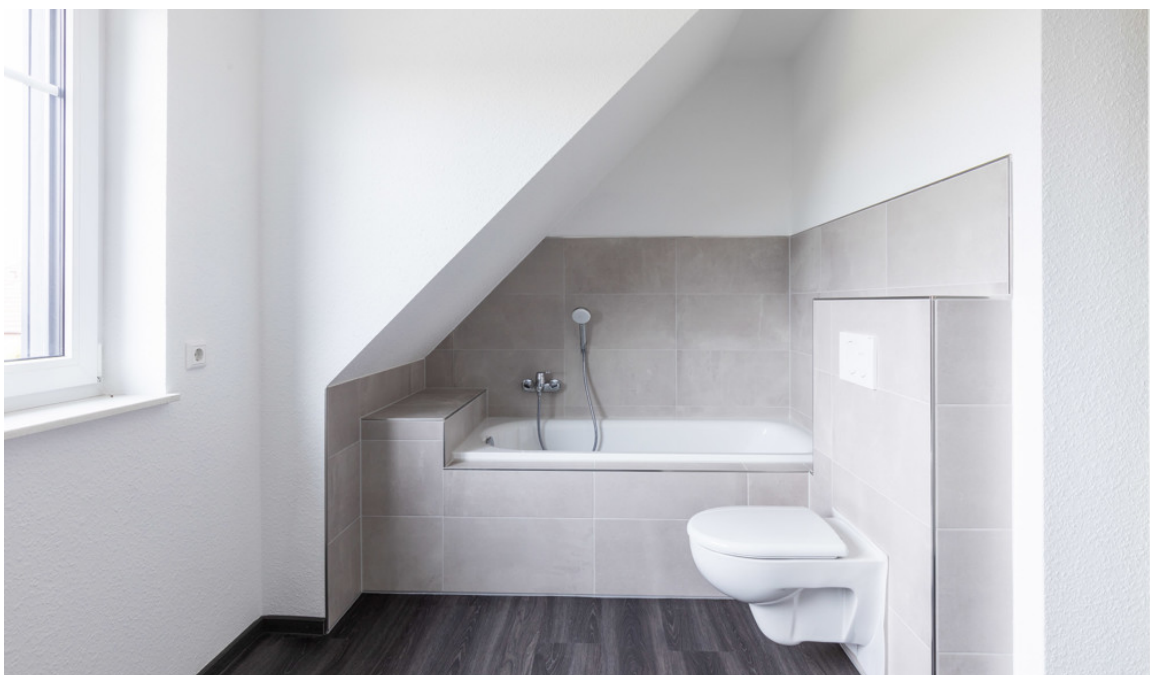
Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 - 883 81 20**

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



**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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Kiel**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23



Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und naturnaher Lage erwartet Sie diese charmante und fortschrittliche KfW 70 Doppelhaushälfte. Eine umfassende Infrastruktur in unmittelbarer Entfernung hat neben einem zeitgemäßen Standard äußerste Priorität für Sie – dann könnte diese Doppelhaushälfte genau das Richtige sein. Dieses geschmackvolle Haus in Massivbauweise wurde im Jahr 2021 in einer Anliegerstraße in der Gemeinde Schuby errichtet und wartet nur darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden! Die Eingangstür hinter sich gelassen, gelangen Sie in den großzügigen und freundlichen Eingangsbereich. Direkt hinter dem Eingangsbereich gelangt man in das lichtdurchflutete und modern gestaltete Wohnzimmer, mit direktem Zugang auf die sonnige Terrasse und in den pflegeleicht, liebevoll angelegten Garten. Hier findet sich ausreichend Platz für Ihre Sofalandschaft zum Entspannen und Verweilen. Durch die Fensterfronten haben Sie einen wunderbaren Blick auf Ihre Terrasse und das Umfeld. Die offene Küche mit angrenzendem Sitzbereich ist ebenfalls durch das Wohnzimmer zu erreichen. Ausgestattet mit einem Induktionskochfeld, einem Einbaubackofen und einer Spülmaschine lädt der Wohnbereich zu. Ein heller Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zu den Stellplätzen, ein Gäste-WC mit Dusche runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Durch die im Flur befindliche Holzterrasse erreichen Sie die Räumlichkeiten im oberen Teil des Hauses. Hier befinden sich neben einem Vollbad mit Wanne & Dusche, drei Schlafzimmer. Ein Carport und ein Außenstellplatz bieten Ihrem Fuhrpark genügend Abstellmöglichkeiten. Weitere Parkplätze für Sie und Ihre Gäste finden sich in ausreichender Anzahl in der näheren Umgebung wieder. Zum Objekt gehört ein Abstellbereich im Garten. Diese rundum beeindruckende Immobilie ist aufgrund ihrer Vorzüge wie der komfortablen Ausstattung und der begehrten Lage, eine Rarität. Alles vor Ort – überzeugen Sie sich doch einfach selbst von der familienfreundlichen Lage und dem guten Raumangebot dieser interessanten Immobilie. Zurzeit ist das Objekt vermietet! Eine Übergabe ist zum 01.11.2024 möglich! Ein Einfamilienhaus, modern und zum Einzug bereit – Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Ausstattung und Details

- Luft / Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 2 Bäder
- Dreifachverglaste Fenster
- Carport mit Geräteschuppen
- Glasfaseranschluss

**Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby**

## Alles zum Standort

Diese fertiggestellten, hochwertigen und modernen Doppelhaushälfte befinden sich im mitten im Ort der ca. 2500 Einwohner zählenden Gemeinde Schuby im Amt Arensharde. Das gewachsene Schuby trumpft mit seinem vielfältigem Angebot auf. Ärztliche Versorgung, Bäcker, Discounter, Tankstelle, Kindergarten und Grundschule machen Schuby zu einer beliebten Gemeinde. Hier findet man viel Ruhe und Entspannung. Die reizvolle Region lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Über die B201, die Verbindungsachse zwischen Ost- und Nordsee, erreichen Sie die ca. 5km entfernte Kreisstadt Schleswig schnell. Hier finden Sie eine gute Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, Fachärzten, dem Krankenhaus, ... . Flensburg und der Süden sind durch die gute Anbindung an die A7 schnell zu erreichen.

**Objektnummer: 23053086.3 - 24850 Schuby**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 19.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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: 23053086.3 - 24850 Schuby

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7 Eckernförde  
E-Mail: [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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