

Dörphof

# Gemütliches Einfamilienhaus in Schuby mit Wintergarten

Objektnummer: 24053158



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

MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 669 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

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

Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053158	Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2022
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1982		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	123.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

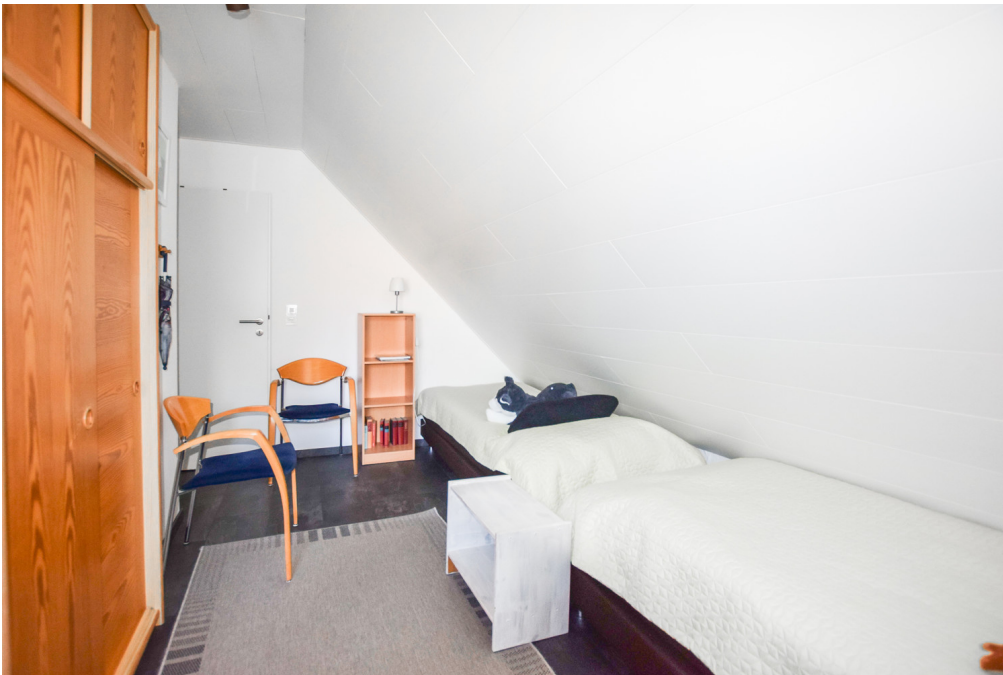
## Die Immobilie





Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## 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: 24053158 - 24398 Dörphof

## Die Immobilie

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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



**IHNEN GEFÄHRT, 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: 24053158 - 24398 Dörphof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Ein erster Eindruck

Die hier präsentierte Immobilie besticht bereits bei der Außenansicht durch ihr außergewöhnlich einladendes, gepflegtes und sich harmonisch in die Umgebung angepasstes Erscheinungsbild. Leicht zurückversetzt bietet die Liegenschaft seinen Bewohnern naturverbundenes und ruhiges Wohnen gleichermaßen und wer es schätzt, mit Fuchs, Reh und Hase, darüber hinaus noch das Meer als direkten Nachbarn zu haben, der wird das Leben in diesem charmanten Haus zu schätzen wissen. Die Lage kann als bevorzugt benannt werden, befindet sich das Haus doch in Nähe der Ostsee! So kann das Haus sowohl als Ferienimmobilie, Zweit- oder Dauerwohnsitz genutzt werden. Zur Verfügung stehen insgesamt 4 Zimmer. Grundrissgestaltung und Größe des Hauses können sowohl Paaren als auch einer Familie ein einladendes und schönes Zuhause bieten. Dieses schöne und bereits auf den ersten Blick einladende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> wurde 1990 auf einem ca. 669 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die Aufteilung dieser interessanten Immobilie zeugt von einem durchdachten Konzept. Die Immobilie wurde in Massivbauweise und erstellt und mit einem Satteldach versehen. Ein Windfang gibt den Weg in das gemütliche Haus frei. Im Eingangsbereich befindet sich das Duschbad und ein weiteres Wannenbad, welches mit einem Fenster ausgestattet ist. Die Küche bietet alle notwendigen Ausstattungsmerkmale für den täglichen Gebrauch. Der gemütliche, große Wohnraum verfügt idealer Weise über einen Kamin, sodass besonders an kühleren Tagen für eine angenehme und heimelige Wohnatmosphäre gesorgt ist. Große Fensterelemente sorgen hier für viel Lichteinfall und ein direkter Zugang führt auf die schön und geschützt liegende Terrasse mit angrenzendem Garten. Das Highlight des Hauses bildet der Wintergarten! Von dort führen verschiedene Glaselemente in den schönen Garten. Hier wird Platz, nicht nur zum Verweilen geboten. Es kann gegrillt, sonnegebadet oder gespielt werden. Weitere, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, bietet ein Geräteschuppen bzw. Gartenhaus mit genügend Fläche um alle Gartengerätschaften unterzubringen. Eine moderne Holzterrasse, die in den oberen Wohnbereich des Hauses führt, fügt sich harmonisch in das gelungene Wohnkonzept ein. Sie führt vom Eingangsbereich nach oben. Komplettiert wird diese Wohnebene mit drei Schlafräumen ( großes Hauptschlafzimmer und zwei kleinere Schlafzimmer). Zu der Immobilie gehören zwei eigene Stellplätze auf dem Grundstück, weiterer Parkraum steht in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Das Haus kann ganzjährig bewohnt werden und eignet sich besonders für Menschen, die der Hektik der Stadt entfliehen möchten und die Ruhe suchen. Das Haus liegt am Ende einer kleinen Privatstraße (Sackgasse) in sehr ruhiger Umgebung. Sofern Sie auf eine ruhige Lage, eine gute Aufteilung und ein gepflegtes Umfeld Wert legen, ist diese Immobilie das ideale, optimale Angebot für Sie! Das Mietverhältnis soll auf Wunsch des Eigentümers /



Vermieters auf die Dauer von zwei Jahren befristet werden, da die Immobilie dann verkauft werden soll. Insoweit ist das Mietobjekt auch für diejenigen interessant, die zunächst mieten möchten, um zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen. Die Miete würde in diesem Fall auf den Kaufpreis angerechnet werden. Bei weiteren Fragen freuen wir uns auf Ihren Anruf, auch um einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren zu dürfen!

Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Neuer Wintergarten
- Einbauküche
- Außenstellplatz
- Gartenhaus
- eingefriedeter Garten
- Ruhige Lage
- Sackgassenlage
- Heizungsanlage aus 2022
- Erneuerung Fenster 2016
- Holzofen

Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Dörphof liegt zwischen Schlei und Ostsee etwa fünf Kilometer südlich von Kappeln in Schwansen. Außer dem Dorf Schuby gehören die Ortschaften Alt-Dörphof, Karlberg, Karlbergfeld, Krim, Osterschau, Rohrüh, Schubyfeld, Schubymühle und Schubystrand, die Güter Grüntal und Schwonendahl zum Gemeindegebiet sowie das Waldgebiet Jägermaß. Im Südosten grenzt es an den der Halbinsel namengebenden Schwansener See, im Westen wird es durch die Schwansenstraße (B 203) von Kappeln nach Eckernförde in Nord-Süd-Richtung durchquert. Die Gemeinde Dörphof liegt inmitten der Halbinsel Schwansen, direkt an der Ostsee. Ein wunderschöner langer Sandstrand lädt zum Baden, Sonnen oder Wandern ein. Neben dem teilweise landwirtschaftlich genutzten Gemeindegebiet wurde schon relativ früh der Fremdenverkehr als Erwerbsquelle erkannt und gefördert. In Schubystrand gibt es einen Campingplatz. Daneben stellten sich viele Bewohner auf die Vermietung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Fremdenzimmern ein. Das beschauliche Dörfchen hat 738 Einwohner.



Objektnummer: 24053158 - 24398 Dörphof

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24053158 - 24398 Dörphof

## 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)