

Flensburg

# Lichtdurchflutetes Reihenendhaus mit Wohlfühlcharakter

Property ID: 24053140



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

**PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 286 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## At a glance

Property ID	24053140	Purchase Price	339.000 EUR
Living Space	ca. 95,2 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 19 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	1996		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.08.3034	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating		

Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## The property





Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## The property



Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## The property







VON POLL  
IMMOBILIEN®

Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IN RENDSBURG

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](mailto:rendsburg@von-poll.com)



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



VON POLL  
FINANCE®



### 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 Hypotheken-  
zertifikat 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)



Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## The property

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



The image displays five sports club logos arranged in two rows. The top row features three logos: KILIA (a red circular logo with a white sunburst and 'E.C.' and 'V.1902'), THW KIEL (a black circular logo with three yellow stars and '1904'), and KIELER S.V. HOLSTEIM (a blue circular logo with a white sunburst and 'VON 1900'). The bottom row features two logos: ADLER (a red shield-shaped logo with a white eagle and 'KIELERTV') and ALTENHOLZ (a yellow shield-shaped logo with a black cat and '1948').

www.von-poll.com

Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## A first impression

Sie suchen ein neues Zuhause und dachten bisher, ein Reihenhaus bietet zu wenig Privatsphäre und ist zu wenig familienfreundlich? Dann kennen Sie diese Immobilie noch nicht! Es wurde 1996 in Massivbauweise errichtet und verfügt über ca. 115 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die individuelle Split-Level-Architektur lässt den Wunsch vom Wohnen auf insgesamt fünf Ebenen mit fließend ineinander übergehenden Räumen Wirklichkeit werden. Gerade diese Offenheit gepaart mit einer scheinbar grenzenlosen und doch klar abgegrenzten Raumstruktur ist charakteristisch für die Immobilie und lädt zum Wohnen und Wohlfühlen ein. Im Erdgeschoss bietet ein praktischer Windfang Platz für Garderobe und Schuhschrank. Rechts davon befindet sich eine moderne Küche mit angrenzendem Essbereich. Der Wohnbereich ist über eine Halbtreppe erreichbar. Er ist sehr großzügig gestaltet, verfügt über einen dänischen Kaminofen und lädt zum gemütlichen Beisammensein mit Freunden und der Familie ein. Die Terrasse und der Garten sind direkt vom Wohnbereich aus zu erreichen. Letzterer ist komplett mit einer Hecke eingefriedet. Hier kann man eigene Kräuter zum Kochen anbauen, den Kindern beim Fußballspielen zuschauen oder gesellige Grillabende veranstalten - der Garten ist der Rückzugsort nach einem anstrengenden Tag. Ein Schuppen direkt am Haus bietet Platz für Gartengeräte und Kinderspielzeug. Drei Schlafzimmer und ein modernes Wannenbad befinden sich in den oberen beiden Ebenen. Das Kellergeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Es ist komplett gefliest und unterteilt sich in einen Flur, den Hauswirtschaftsraum, ein zeitloses Duschbad sowie einen weiteren Raum, der als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ein Stellplatz sowie ein kleiner Unterstand für Fahrräder oder Mülltonnen vor dem Haus runden das Raumangebot der Immobilie ab. Gut gelegen in naturnaher Umgebung, gut geschnitten und bezugsfertig - Sie werden begeistert sein!

Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## Details of amenities

- Durchdachter Grundriss
- Individueller Split-Level-Grundriss mit offener Architektur
- Lichtdurchflutete Räume
- Fernwärme
- Zwei moderne Bäder
- Zeitlose Küche
- Dänischer Kaminofen von 2012
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Außenrollläden im Gäste- und Schlafzimmer
- Glasfaseranschluss in der Straße
- Sonnige Terrasse mit Markise und Gerätehaus
- Pflegeleichter, komplett eingefriedeter Garten
- Außenstellplatz
- Ruhige, naturnahe, familienfreundliche Lage



Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## All about the location

Tarup liegt im Südosten von Flensburg in der Region Angeln und gilt als beliebter Stadtteil für Jung und Alt. Das Angebot vor Ort ist breit gefächert. So gibt es in Tarup neben diversen Einkaufsmöglichkeiten auch zahlreiche Ärzte, einen dänischen Kindergarten und Schulen, die in einem Umkreis von 2 km zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Weitere Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der 10 Minuten entfernten Flensburger Innenstadt. Die attraktive Flensburger Innenstadt und der Hafen laden zum Bummeln und Flanieren, zu langen Spaziergängen und ausgedehnten Radtouren ein. Die Landeshauptstadt Kiel ist ca. eine Autostunde entfernt, der Hamburger Flughafen ist in ca. 95 Minuten zu erreichen. Die dänische Grenze liegt in ca. 15 km Entfernung.

Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.3034. Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

Property ID: 24053140 - 24943 Flensburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)