

Schuby – Schuby

# Moderne Doppelhaushälfte KfW 70 in familienfreundlicher Lage von Schuby

Número de propiedad: 23053086.1



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

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 244 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## De un vistazo

Número de propiedad	23053086.1	Precio de compra	395.000 EUR
Superficie habitable	ca. 107 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	a estrenar
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	2021		
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	20.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.04.2031	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



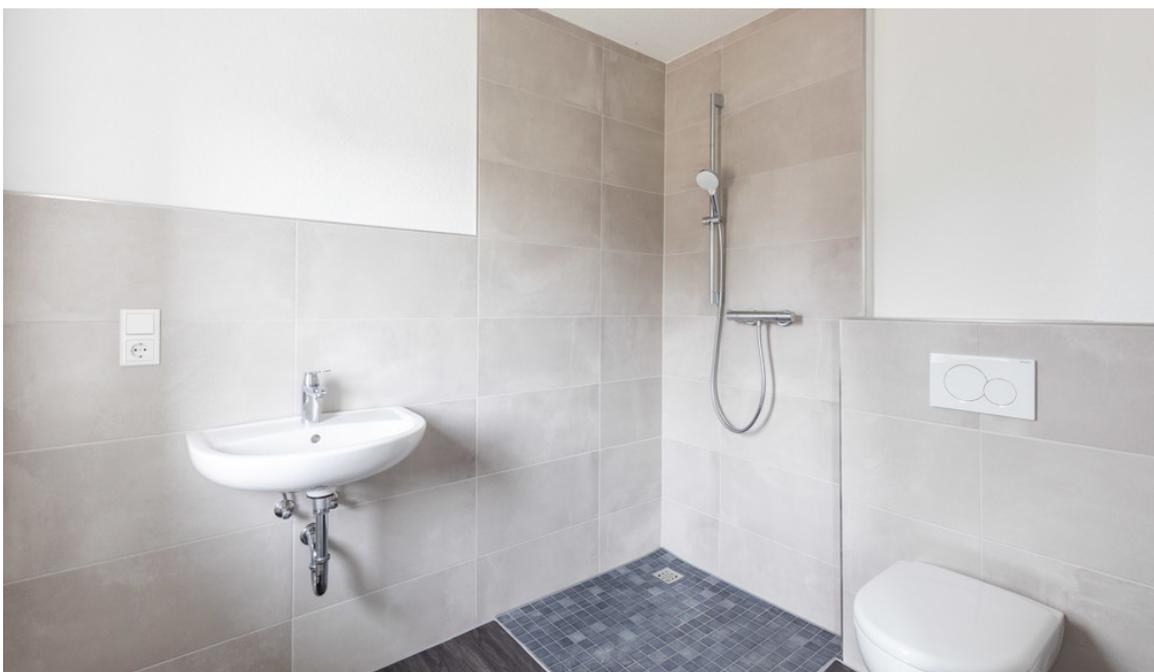
Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



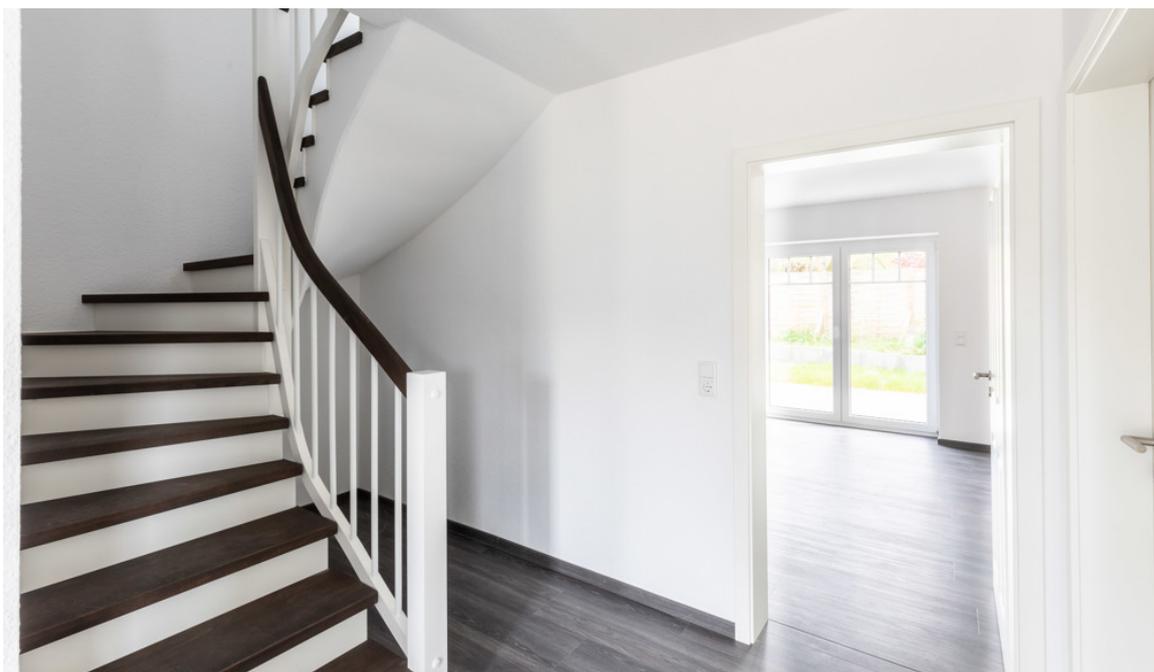
Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



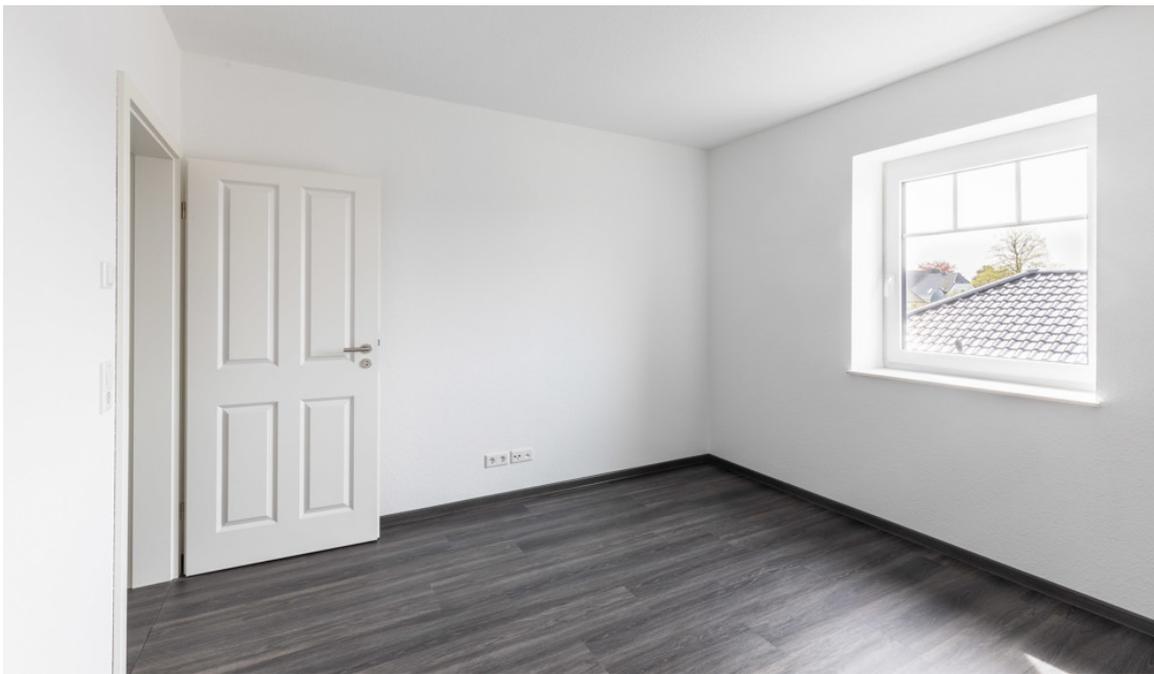
Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



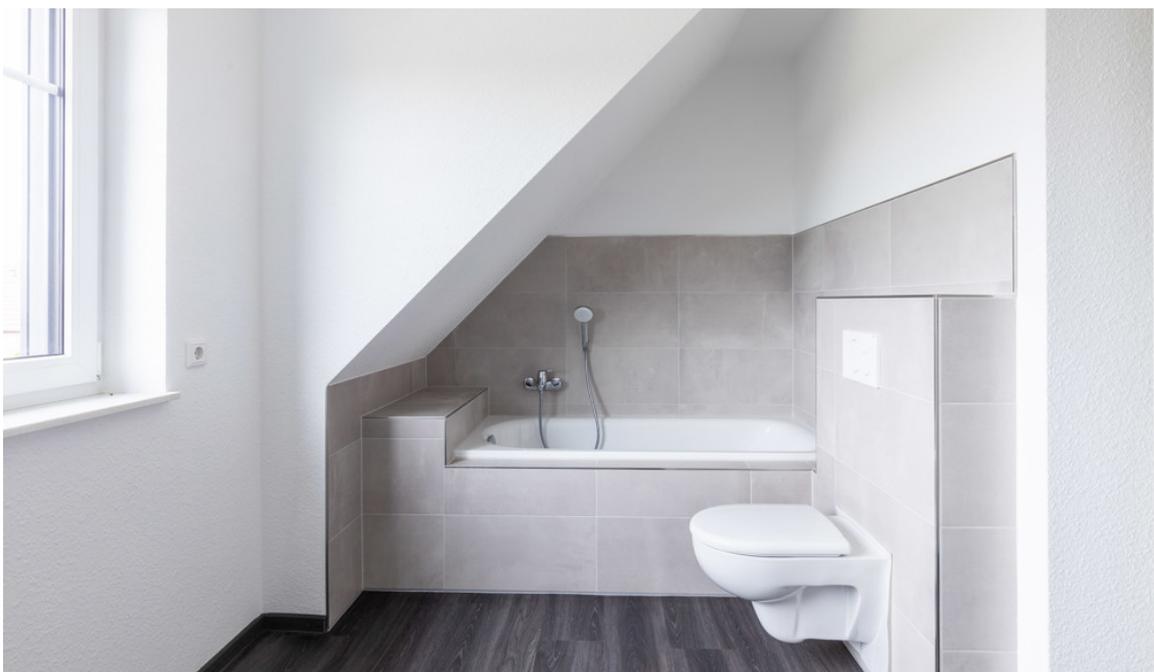
Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



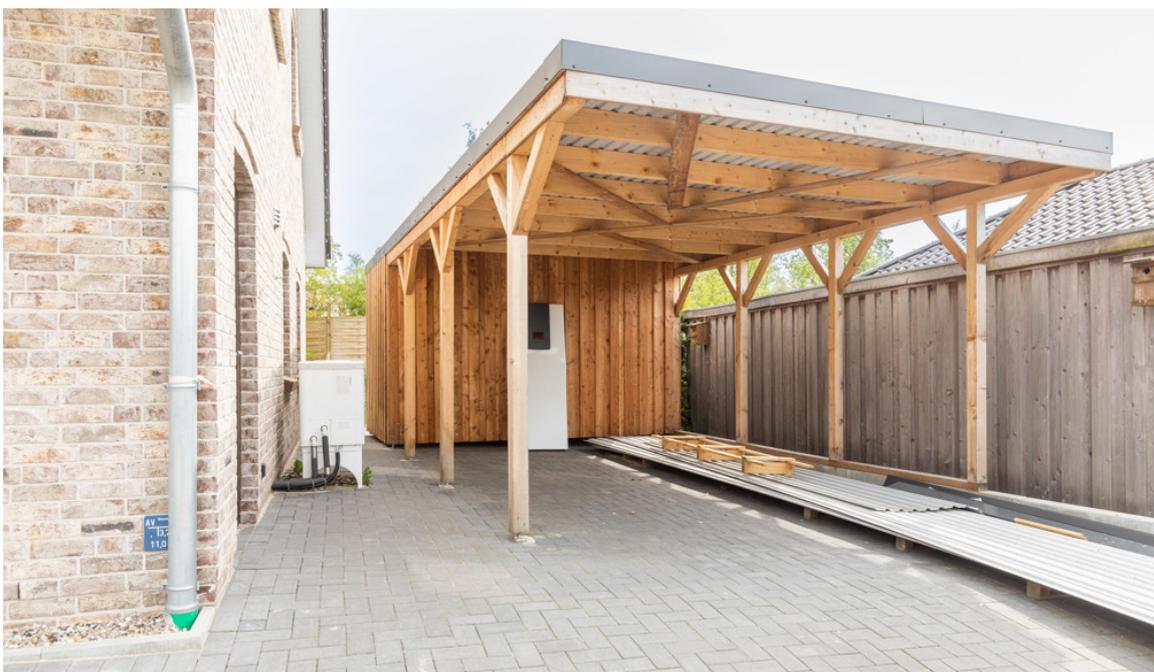
Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## La propiedad



VP 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



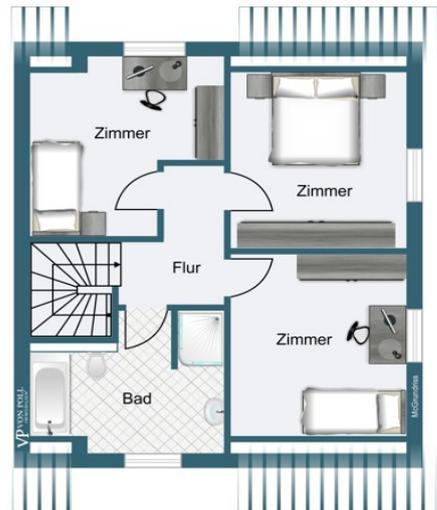
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## Planos de planta



Erdgeschoss



Obergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## Una primera impresión

Sie sind auf der Suche nach einem bezugsfertigen Haus oder einer Kapitalanlage? Eine ruhige und naturnahe Lage, die aber dennoch eine umfassende Infrastruktur in unmittelbarer Entfernung bietet, hat äußerste Priorität für Sie? Dann könnte diese Doppelhaushälfte genau das Richtige für Sie sein. Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2021 in Massivbauweise 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 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. Die Küche ist mit einem Induktionskochfeld, einem Einbaubackofen und einer Spülmaschine ausgestattet. 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. Aus Gründen der Diskretion werden auf diesem Wege keine neuen Innenaufnahmen zur Vermarktung zur Verfügung gestellt. Die hier zur Verfügung gestellten Aufnahmen der Räumlichkeiten sind unmittelbar vor Einzug der derzeitigen Mieterin im Jahre 2023 entstanden. Aktuell ist das Haus vermietet und garantiert Ihnen gegebenenfalls somit eine sichere Einnahmequelle an einem sehr interessanten und zukunftssträchtigen Standort. Das Mietverhältnis besteht seit 09.2023. Die derzeitige jährliche Kaltmiete beträgt ca. € 15.480,-- ! Überzeugen Sie sich doch einfach selbst von der familienfreundlichen Lage und dem guten Raumangebot dieser interessanten Immobilie.

Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby**

## Todo sobre la ubicación

Die fertiggestellte, hochwertige und moderne Doppelhaushälfte befindet 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.

Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 20.10 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.

Número de propiedad: 23053086.1 - 24850 Schuby – Schuby

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)