

Flensburg

# Lichtdurchflutetes Reihenendhaus mit Wohlfühlcharakter

CODE DU BIEN: 24053140



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

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 286 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053140
Surface habitable	ca. 95,2 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	339.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 19 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.08.3034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## La propriété





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## La propriété

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



[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)



CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## La propriété

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## Une première 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 Wannbad 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!

CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24053140 - 24943 Flensburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)