

Flensburg

Lichtdurchflutetes Reihenendhaus mit Wohlfühlcharakter

????????? ??????????: 24053140

www.von-poll.com???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 95,2 m² • ?????????: 4 • ??????? ??: 286 m²

???????? ??????????: 24053140 - 24943 Flensburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24053140 - 24943 Flensburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053140	????? ???????	339.000 EUR
????????????	ca. 95,2 m ²	??????	
?????? ????????	?????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ????????????	3	????????? ??????????????	????????
????????????	1	????????????????????	ca. 19 m ²
????? ?????????????	1996	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24053140 - 24943 Flensburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????	73.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.08.3034	????????????? ?????????????	
????? ???????????	????????? ??????? ????????????	????????????? ????????????? ????????????	B

???????? ??????????: 24053140 - 24943 Flensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24053140 - 24943 Flensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24053140 - 24943 Flensburg

?? ?????????





VON POLL
IMMOBILIEN®

??????? ????????: 24053140 - 24943 Flensburg

?? ????????

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



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 Hypothekenzertifikat 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

??????? ???????: 24053140 - 24943 Flensburg

?? ????????

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

??????? ???????: 24053140 - 24943 Flensburg

??? ?????? ???????????

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 m² 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!

??????? ???????: 24053140 - 24943 Flensburg

???????????????? ???? ??????????

- 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

???????? ??????????: 24053140 - 24943 Flensburg

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24053140 - 24943 Flensburg

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.3034. Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24053140 - 24943 Flensburg

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Robert Rothböck

Stegen 5 Rendsburg
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com