

Brodersby - Schönhagen – Brodersby

# Den Ostseestrand vor der Haustür – Bungalow in ruhiger Sackgassenlage

Número da propriedade: 22053131.2



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

PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 675 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## Numa vista geral

Número da propriedade	22053131.2	Preço de compra	419.000 EUR
Área	ca. 110 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	3	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Quartos	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2003		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	98.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.07.2032	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## O imóvel



Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## O imóvel



Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## O imóvel



Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## O imóvel



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 da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## O imóvel



Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## O imóvel



**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)



**FOCUS MONEY**

**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**

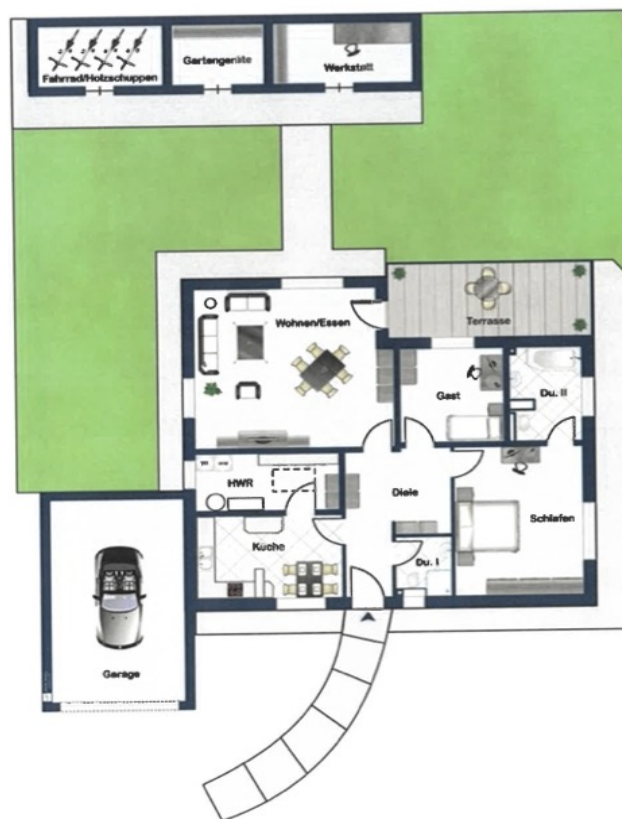
**VON POLL IMMOBILIEN**

7 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut  
Im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgabe 9/2022

★★★★★

Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## Plantas dos pisos



Einfamilienhaus

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby**

## Uma primeira impressão

Die hier zum Erwerb stehende gefragte Immobilie liegt in bester Lage, im beschaulichen Ort Schönhagen. Die Besonderheit des einladenden Hauses, das ein Wohnen auf einer Ebene bietet, ist seine unmittelbare Nähe zur Ostsee. Somit bietet sich hier ein sehr begehrtes und gepflegtes Objekt, das sich gleichermaßen zur Eigennutzung wie auch als Ferienhaus anbietet. Eingebunden in eine Nachbarschaft, bestehend aus Häusern mit gepflegtem und repräsentativem Erscheinungsbild, steht der schöne Bungalow in einer direkten Parallelstraße zur Ostsee auf einem ca. 675 m<sup>2</sup> großen, gepflegten Grundstück. Das Haus wurde im Jahr 2003 mit Massivbauteilen und vorgelagerter Ziegelverkleidung errichtet. Auf den ersten Blick begeistert sofort die großartige Lage. Der Strand ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und besticht durch helle, wohnliche und großzügige Wohnräume. Die Aufteilung der Liegenschaft ist ansprechend und gut durchdacht. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Flur, der mit einem geräumigen Einbauschränk ausgestattet ist. Von hier können alle Räume erreicht werden. Das Herzstück des gemütlichen Hauses bildet der geräumige und sehr helle Wohnbereich. Das gelungene Wohnkonzept lässt hier aufgrund des großzügig bemessenen Raumes die Nutzung als Wohn- und Essbereich zu. Ein direkter Zugang führt auf die Terrasse und in den schön angelegten Garten. Hier kann sowohl gegrillt als auch gespielt oder einfach nur die Ruhe in der freien Natur genossen werden. Auf dem Gartengrundstück wurde ein beheizbares Gartenhaus errichtet. Dort bieten sich Staumöglichkeiten für Gartenutensilien, den Grill oder den Rasenmäher. Für Behaglichkeit und Wohlfühlatmosphäre an kühlen Tagen sorgt ein hochwertiger Kaminofen im Wohnzimmer. Eine funktionale und moderne Einbauküche, ausgestattet mit allen Annehmlichkeiten, die für das tägliche Leben rund um das Kochen und Genießen erforderlich sind, wartet bereits auf die Nutzung durch die neuen Erwerber. Die gelungene Konzeption des Bungalows deckt in puncto Raumangebot das Bedürfnis nach individuellen Nutzungsmöglichkeiten gut ab. So stehen insgesamt drei weitere Zimmer auf dieser Ebene zur Verfügung, die als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Als sehr komfortabel erweist sich die Platzierung des Wannenbades mit seinen hochwertigen Sanitärobjekten, das durch einen direkten Zugang mit dem Schlafzimmer verbunden ist. Ein modernes Gäste-WC mit Dusche komplettiert die Wohnebene. Für Ablage- und Stauraum sorgt das Dachgeschoss, und falls noch weiterer Raum benötigt wird, steht hier auch noch ein Hobbyraum zur Nutzung bereit. Beide Bäder verfügen über eine Fußbodenheizung. Die Böden sind mit geschmackvollem Laminat und Fliesen ausgestattet. Die Immobilie weist keinerlei Investitionsstau auf und präsentiert sich in solider Bauausführung bei gepflegter Vollausrüstung. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein großes Gartenhaus zur

Aufbewahrung von Gartengeräten, Kaminholz, Fahrrädern und Werkzeugen, separiert in drei Einheiten. Zur Energiegewinnung steht Ihnen eine Photovoltaikanlage mit 4 x 320 Watt zur Verfügung. Selbstverständlich besitzt die Immobilie einen erweiterbaren Glasfaseranschluss mit derzeit 200 Mbit/s (Option auf 1.000 Mbit/s), der sich hervorragend für Home - Office eignet. Ein Garagenstellplatz und ein PKW-Außenstellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung. Bei Bedarf kann die Immobilie möbliert übernommen und nach Absprache bezogen werden. Überzeugen Sie sich selbst und besichtigen Sie dieses besondere Immobilienangebot. Mehr als je zuvor ist der Urlaub in Deutschland an Nord- und Ostsee gefragt! Wenn Sie sich von dem Haus angesprochen fühlen, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie!

Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## Detalhes do equipamento

- Fußbodenheizung im Hauptbad und im Gäste-WC
- Erneuerung Gäste-WC 2024: Neue Dusche, Waschtisch & WC
- Kaminofen (2024)
- Garage mit Funk-Fernsteuerung
- Außenstellplatz
- Ruhige Sackgassenlage
- Südgrundstück mit Mähroboter
- Großer Garten mit Terrasse
- Photovoltaikanlage mit 4 x 320 Watt Leistung
- Gartenhaus mit Gasofen (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- elektrische Markise (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- Glasfaseranschluss 200 Mbit/s
- Automatische Rollladensteuerung

**Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby**

## Tudo sobre a localização

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen beliebten Lage an der Ostsee im familienfreundlichen Schönhagen auf der Halbinsel Schwansen. Der schöne Urlaubsort an der Ostsee zieht jedes Jahr seine Stammgäste und Badegäste an. Ein strandnahes Café und ein Restaurant an der wunderschönen Promenade laden zum Verweilen ein. Der lange weiße Sandstrand ist in kurzen Wegen mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen. Die traumhafte Lage am feinsandigen Strand und die sanft hügelige Landschaft zwischen Ostsee und Schlei bietet ein großes Angebot an Freizeitaktivitäten und somit viele Möglichkeiten für einen abwechslungsreichen und erholsamen Urlaub. Für Ausflüge lockt die idyllische Hafenstadt Kappeln, welche Sie nur in 15 Minuten mit dem PKW erreichen mit ihrer Klappbrücke und ihrem malerischen Stadtbild. Hier finden Sie auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das beliebte Ostseebad Eckernförde ist ca. 30 Autominuten entfernt. In Schönhagen finden Sie neben Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten einen Fahrrad- und Strandkorbverleih. So bleiben auch vor Ort keine Wünsche offen.

**Número da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby**

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 da propriedade: 22053131.2 - 24398 Brodersby - Schönhagen – Brodersby

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)