

Schuby

# Hochwertige Doppelhaushälfte in Schuby

Objektnummer: 25053009



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 279 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25053009                   |
| Wohnfläche   | ca. 107 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 2023                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 395.000 EUR                                                               |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis  | 19.04.2031             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 20.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022          |

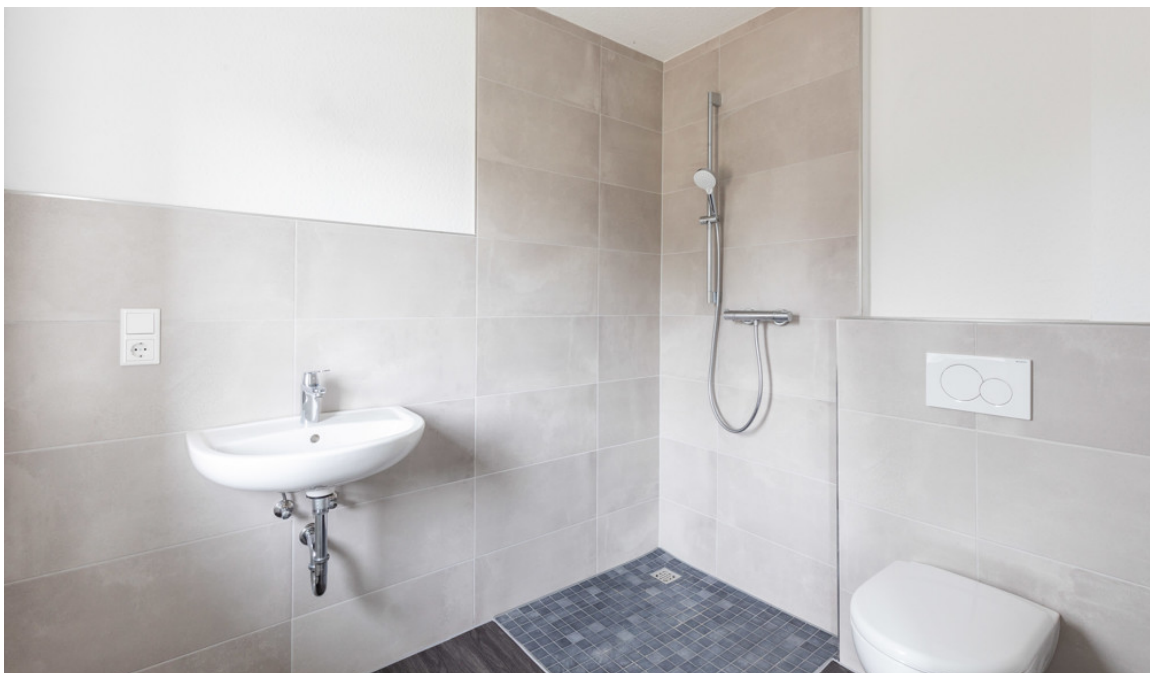
Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



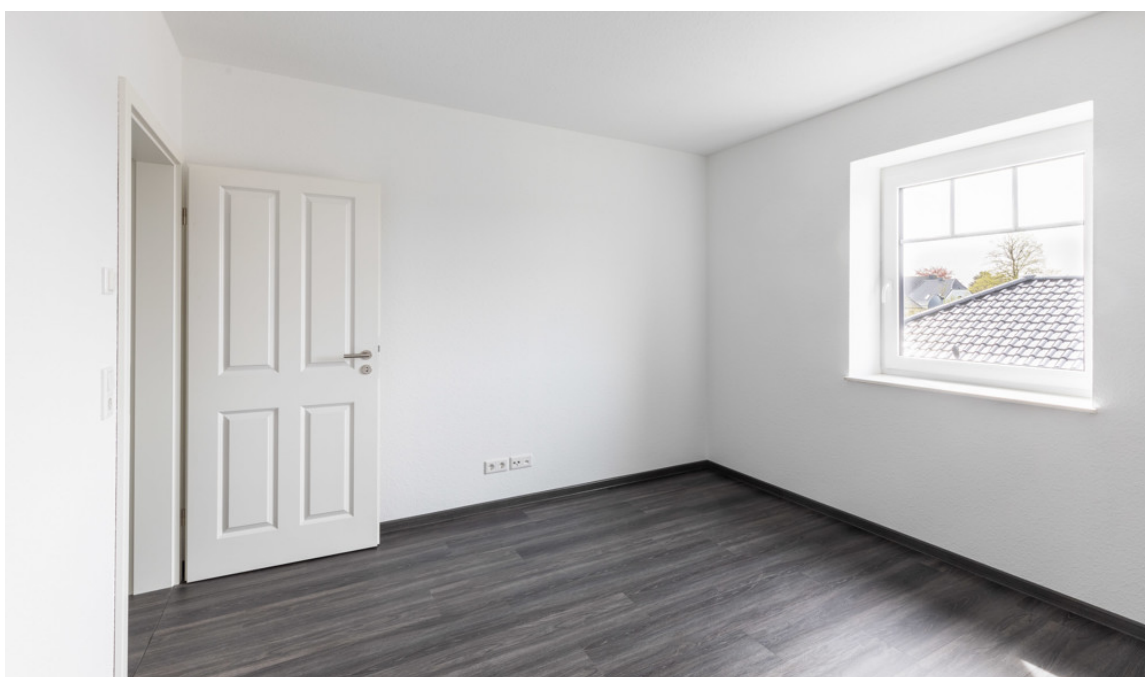
Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



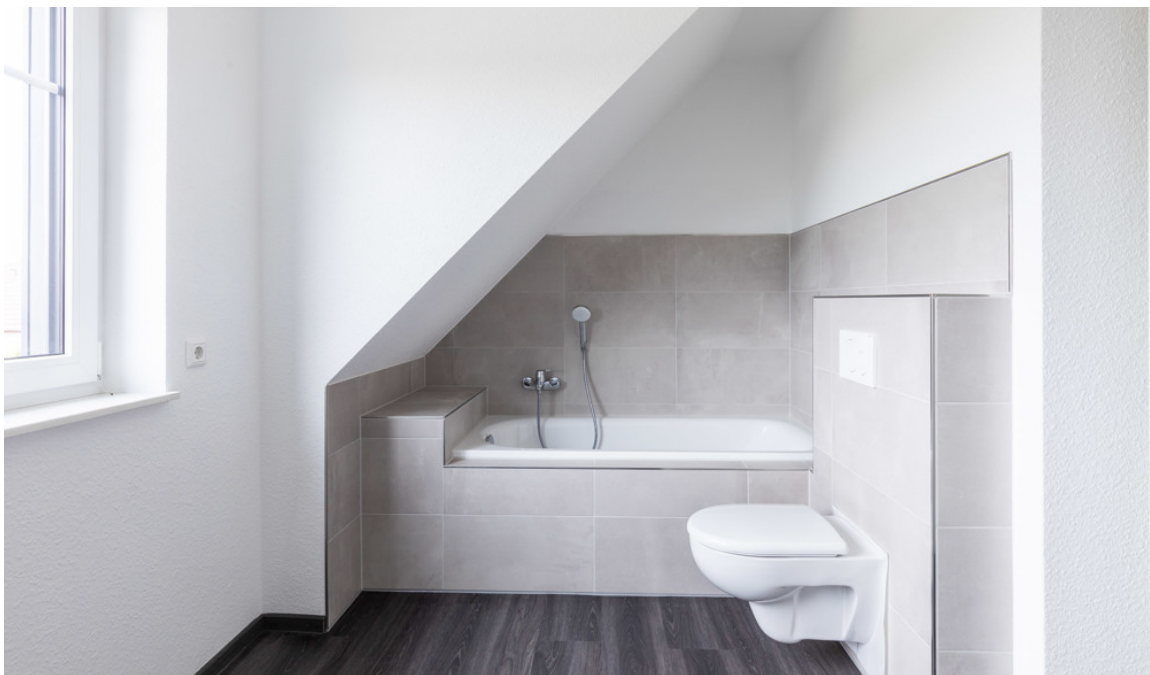
Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Die Immobilie



### 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 - 88 38 12 0**

Selbstständiger Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde  
[eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com) | [www.von-poll.com/eckernfoerde](http://www.von-poll.com/eckernfoerde)



**Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby**

# Die Immobilie



# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10 2024

**Top-Makler Kiel**

★★★★★

Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
19.10.2023-30.09.2024



**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
wurden im März 2024 auf  
Ihre Test-42 Immobilien  
märkte in Deutschland  
Ausgabe 5/2024

★★★★★



UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025

VON POLL IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT

FAKULTÄT  
KUNDENZUFRIEDENHEIT

FÜR DIE ZEITUNG  
FÜR DIE ZEITUNG



HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“

VON POLL IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT

ANALYSE

FÜR DIE ZEITUNG  
FÜR DIE ZEITUNG



F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Beste Anbieterbewertung  
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services



**VON POLL IMMOBILIEN**

Bestes Angebot Deutschlands  
2024

★★★★★

Beste Bewertung  
02/2025

FAZ.NET  
IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN

www.von-poll.com



VP

VON POLL  
FINANCE

# IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUCH 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Die Immobilie

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Ein erster Eindruck

Diese charmante und fortschrittliche KfW 70 Doppelhaushälfte, wurde in Massivbauweise erbaut. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 279 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie ist dank Luftwärmepumpe energetisch gut vorbereitet und liegt zudem in einer ruhigen Lage.

Eine umfassende Infrastruktur in unmittelbarer Entfernung hat neben einem zeitgemäßen Standard äußerste Priorität für Sie – dann könnte diese Doppelhaushälfte genau das Richtige sein.

Die Aufteilung ist besonders attraktiv für Familien und Paare.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen. Die vielseitige Raumaufteilung bietet ausreichend Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.

Die Eingangstür hinter sich gelassen, gelangen Sie in den großzügigen und freundlichen 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. Ausgestattet mit einem Induktionskochfeld, einem Einbaubackofen und einer Spülmaschine lädt der Wohnbereich zu.

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 Holztreppe erreichen Sie die Räumlichkeiten im oberen Teil des Hauses. Hier befinden sich neben einem Vollbad mit Wanne & Dusche, drei Schlafzimmer.

Ein Carport mit zusätzlichem Freiplatz bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie weiteren Lagerraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Weitere Parkplätze für Sie und Ihre Gäste finden sich in ausreichender Anzahl in der näheren Umgebung wieder.

Der Garten ist überschaubar und erfordert keinen hohen Pflegeaufwand, bietet aber dennoch genügend Fläche für entspannte Stunden im Freien sowie für individuelle Gestaltungsideen.

Diese Immobilie ist ideal für Kaufinteressenten, die großen Wert auf eine gepflegte, sofort beziehbare Doppelhaushälfte legen, die durch ihre flexible Raumaufteilung und gute Ausstattung überzeugt. Die Lage bietet eine gute Anbindung an naheliegende Ortszentren und Verkehrsinfrastruktur, was den täglichen Bedarf sowie Mobilität problemlos abdeckt.

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 Mieter, das Mietverhältnis endet zum 31.07.2025!

Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von der Vielseitigkeit und dem Zustand dieser Immobilie persönlich zu überzeugen - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zwecks individueller Terminvereinbarung!

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Alles zum Standort

Diese fertiggestellten, hochwertigen und modernen Doppelhaushälfte befinden 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.

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Weitere Informationen

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 2022.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25053009 - 24850 Schuby

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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