

Brodersby

Energieeffiziente Doppelhaushälfte in ruhiger, strandnaher Lage / RECHTS

Property ID: 25053048



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 398 m²

Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

At a glance

Property ID	25053048
Living Space	ca. 100 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2025
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 25 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	30.07.2034
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	25.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

The property



Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

The property



Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

The property



Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

The property



Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

The property



Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

The property



Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

The property



Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

The property



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 | www.von-poll.com/eckernfoerde



Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

The property

VON POLL IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
© IFR Institut 10/2023

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
entfallen im Testsieger-Gut
im Test: 48 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 16/24 DEUTSCHLANDSTREIFE

FAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/hogeltesten-produkte-services

VP
Kunden-
Zufriedenheit
★★★★★
Im Test: 48
Immobilienmakler
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA
F.C. KILIA
V1902
F.C.

THW KIEL
1904

KIELER SV HOLSTEIN
VON 1900

ADLER
KIELER TV

ALTENHOLZ
TSV
1948

www.von-poll.com

Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

The property



**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

Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

A first impression

Diese ansprechende Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 398 m² ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen. Das Haus befindet sich in einer beliebten Wohngegend und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige Bauausführung.

Der Bau ist derzeit noch nicht abgeschlossen, doch die Fertigstellung ist für 2025 geplant, sodass Sie die Möglichkeit haben, die letzte Phase des Bauprozesses mitzugestalten und Ihre individuellen Wünsche einzubringen.

Im Erdgeschoss des Hauses empfängt Sie ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Hier findet die ganze Familie Raum zum Entspannen und gemeinsamen Beisammensein. Die angrenzende, offene Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und ermöglicht eine direkte Kommunikation mit dem Wohnbereich, zudem bietet es Zugang zu einer nach Süden ausgerichteten Terrasse.

Das Erdgeschoss punktet zusätzlich mit Flexibilität: Ein Zimmer kann als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Zudem befinden sich hier ein praktisches Gästebad mit Dusche, sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eins davon mit einer Ankleide. Sie können flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt. Hier haben Sie die Möglichkeit, den individuellen Bedürfnissen Ihrer Familie Raum zu geben und gleichzeitig Rückzugsorte für jedes Familienmitglied zu schaffen.

Das Dachgeschoss ist über eine Bodenluke erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.

Dieser Neubau erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Eine effiziente Dämmung und moderne Heiztechnik sorgen für ein angenehmes Wohnklima und Energieeffizienz. Der pflegeleichte Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten oder ruhige Stunden im Freien und ist ein idealer Ort, um in den Sommermonaten Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen.

Ein eigener Stellplatz rundet dieses Angebot ab. Weitere öffentliche Parkplätze befinden

sich in unmittelbarer Nähe.

Sie interessieren sich auch für die andere Doppelhaushälfte?

Diese finden Sie ebenfalls in den Anzeigen und auf unserer Website.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie alle Vorzüge eines Neubaus in Kombination mit der Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieses Objekts überzeugen.

Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

Details of amenities

- Luft / Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 2 Bäder
- Dreifachverglaste Fenster
- Glasfaseranschluss

Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

All about the location

Brodersby ist die nördlichste Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde, der größte Ort innerhalb der Gemeinde ist das Ostseebad Schönhagen. Die Immobilie befindet sich in bester, familienfreundlicher Lage in Schönhagen auf der Halbinsel Schwansen. Der lange weiße Sandstrand und die imposante Steilküste sind in kurzen Wegen mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen. Neben entspannten Tagen am Strand bietet die Region vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Wassersportler kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie Naturfreunde, die sich für Outdoor-Aktivitäten an Land interessieren. Brodersby ist ein idealer Standort, für eine erholsame und zugleich abwechslungsreiche Zeit. Der ländliche Ort ist außerdem gut mit dem Bus angebunden. Ein strandnahes Café und ein Restaurant an der wunderschönen Promenade laden zum Verweilen ein. Für Ausflüge lockt die idyllische Hafenstadt Kappeln, welche Sie nur in 15 Minuten mit dem PKW zu erreichen ist, hier finden Sie auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das beliebte Ostseebad Eckernförde ist ca. 30 Autominuten entfernt.

Im Sommer sowie im Winter ist dies das perfekte Urlaubsziel und lädt ein zu, entspannten Spaziergängen am Strand, an der Steilküste oder im Naturschutzgebiet Schwansener See.

Hunde sind an bestimmten Strandabschnitten ebenfalls willkommen.

Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 25.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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.

Property ID: 25053048 - 24398 Brodersby

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com