

Schwedeneck / Dänisch Nienhof

## 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon zur Eigennutzung oder Kapitalanlage in Schwedeneck

????????? ??????????: 25053083



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

???? ??????: 147.500 EUR • ??????????: ca. 55,3 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

?? ??? ??????

|                    |                         |                |                                                                                       |
|--------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25053083                | ???? ?????     | 147.500 EUR                                                                           |
| ????????           | ca. 55,3 m <sup>2</sup> | ????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????            | 3                       |                |                                                                                       |
| ????????? ???      | 2                       |                |                                                                                       |
| ????????           |                         |                |                                                                                       |
| ????????           | 1                       | ???? ????????? | 2015                                                                                  |
| ???? ?????????     | 1972                    | ??????         | ??????                                                                                |
| ????? ?????????    | 1 x ?????               | ????????       |                                                                                       |
|                    |                         | ?????          | ?????????????<br>???????, ????????                                                    |

??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

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

|                                                   |                                   |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ELECTRICITY                       | ??????? ???????<br>??????????                                                | 134.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 13.09.2028                        | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                 | ???????????                       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

??????? ???????? : 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

?? ????????



??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

?? ????????



??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

?? ????????



??????? ???????? : 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

?? ????????



??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

?? ????????



??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

?? ????????



??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

?? ????????



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 - 88 38 12 0**

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

??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

?? ????????

**VON POLL IMMOBILIEN**

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BEST 100 2024  
**Top-Makler Kiel**  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: F&Z Institut  
100 TEST: 3.000 Makler  
GELEGT: 08/2024

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten das Preis-Siegel von  
100 Test: 48 Immobilien  
makler in Deutschland  
Ausgabe: 9/2024

**MONEY**  
**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
PROFESSOR DR. CHRISTOPH HARTMANN

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/24: DEUTSCHLANDTEST.GR

**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologiereputation  
03/2025  
faz.net/digitale-vorreiter

**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**VP**  
Kundenzufriedenheit  
2023  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN

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

**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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

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

??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

?? ????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

## ??? ?????? ??????????

Diese sehr gepflegte Wohnanlage aus dem Baujahr 1972 wurde von der Eigentümergemeinschaft laufend instand gehalten. Die Hausgemeinschaft verfügt über ausreichend Rücklagen. Ein Sanierungstau ist nicht vorhanden. Hier wohnen Jung und Alt harmonisch zusammen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Drei-Raum-Wohnung bietet auf 55 Quadratmetern ein durchdachtes Wohnkonzept, das Komfort und Funktionalität vereint, welche Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Das gemütliche, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit edlem Stäbchenparkett bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die gemütliche Loggia, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Der geschickte Grundriss sorgt für Privatsphäre: Das Schlafzimmer liegt gegenüber dem Wohnzimmer und garantiert ruhige Nächte. Ein weiteres Schlafzimmer rundet das Immobilienangebot ab.

Die Einbauküche befindet sich direkt neben dem Wohnzimmer – geschickt platziert.

Das Fensterbad verfügt über eine Dusche.

Die gesamte Wohnung ist mit wärmeisolierten Kunststoff-Doppelglasfenstern ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Die Wohnung ist ideal geschnitten, weil alle Zimmer vom Flur abgehen.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während die gemeinschaftliche Waschküche und der Trockenraum den Alltag erleichtern. Zudem steht ein Hobbykeller sowie ein eigener Garagenstellplatz zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf € 198,--.

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die ein Objekt mit Potenzial suchen – sei es als individuelles Zuhause, stilvoller Zweitwohnsitz oder lohnendes Anlageobjekt. Mit einer gezielten Renovierung lässt sich hier eine exklusive Wohnung gestalten. Lassen Sie sich von der Lage und den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren! Die Ostsee ist fußläufig

zu erreichen.

Wohnen oder vermieten – hier entscheiden Sie inmitten einer der schönsten Gegenden im Umlands Kiels.

??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

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

- Wohnfläche: 55,30 Quadratmeter
- Offene Küche
- Helles Wohnzimmer mit edlem Stäbchenparkett und Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer: Ruhige Lage, abgetrennt vom Wohnzimmer
- Badezimmer: Großzügige Dusche
- Kunststofffenster
- Kellerabteil: Extra Stauraum
- Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche, Trockenraum, Hobbykeller
- Garagenstellplatz
- Sofort bezugsfrei – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

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

Das Ostseebad Schwedeneck ist eine Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Sie liegt auf der Halbinsel Dänischer Wohld. Die Eigentumswohnung befindet sich im Ortsteil Dänisch-Nienhof.

Buslinien bringen Sie mehrmals täglich nach Gettorf, Eckernförde und Kiel. Kiel und Eckernförde sind jeweils ca. 20 km entfernt und mit dem Auto schnell über die gut ausgebauten B503 bzw. die L45 und die B76 zu erreichen.

Schwedeneck ist eines der beliebtesten Ausflugsziele für die nahe Landeshauptstadt Kiel. Ein ca. 16 Kilometer langer Sandstrand und flache Seebereiche garantieren Wasservergnügen für die ganze Familie. Aber nicht nur bei Strandwetter können Sie in Schwedeneck Natur pur genießen! Freunde der schleswig-holsteinischen Landschaft finden in den bis zu ca. 30 Meter hohen Steilküsten und der schönen und abwechslungsreichen Umgebung viele interessante Ziele. Beeindruckend ist die Steilküste in Stohl, mit Blick weit über die Eckernförder Bucht und die Kieler Förde.

Der Ostseeküstenwanderweg verbindet die Eckernförder Bucht mit der Kieler Förde.

??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 134.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25053083 - 24229 Schwedeneck / Dänisch Nienhof

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

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

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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