

Fockbek

# Große Dachgeschosswohnung mit Balkon und kleinem Garten in gepflegtem Zweifamilienhaus

????????? ??????????: 25053037



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

???? ??????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 126,08 m<sup>2</sup> • ?????????: 5

??????? ?????????: 25053037 - 24787 Fockbek

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

???????? ??????????: 25053037 - 24787 Fockbek

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053037	????? ???????	215.000 EUR
????????????	ca. 126,08 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5		
???????????? ???	3		
????????			
????????	1	????????	??????
????? ?????????????	1994	????????????	
????? ?????????????	1 x ????????????	???????	????????, WC
	????? ?????????????		????????????, ??????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 25053037 - 24787 Fockbek

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	168.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1971

???????? ??????????: 25053037 - 24787 Fockbek

?? ?????????



???????? ??????????: 25053037 - 24787 Fockbek

?? ?????????



???????? ??????????: 25053037 - 24787 Fockbek

?? ?????????



???????? ??????????: 25053037 - 24787 Fockbek

?? ?????????





??????? ????????: 25053037 - 24787 Fockbek

?? ????????



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.: 04331 - 83 89 99 0

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | rendsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

???????? ?????????: 25053037 - 24787 Fockbek

?? ?????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Kiel**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, 10/2024

**MONEY**

**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT**

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe: 9/2024

Handelsblatt

**TOP Kunden-Beratung**

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Serviceanbieter GmbH  
1/2024

DEUTSCHLAND TEST

**HÖCHSTE REPUTATION**

PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“

VON POLL IMMOBILIEN

**MONEY**

ANALYSE

FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

FAZ-INSTITUT

**Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024**

VON POLL IMMOBILIEN

Basic Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/begehrtester-produkte-services

VP

★★★★★

TOP 1000  
IMMOBILIEN  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN

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

VP VON POLL  
FINANCE®



## IHNEN GEFÄHRT, 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)

???????? ?????????: 25053037 - 24787 Fockbek

?? ?????????

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



??????? ????????: 25053037 - 24787 Fockbek

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

Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines großzügigen Zweifamilienhauses, welches 1971 erbaut und erst 1994 durch Aufstockung erweitert wurde. Sie zeichnet sich durch einen durchdachten Grundriss, ausreichend Stauraum und eine ruhige Sackgassenlage aus und bietet ein ideales Zuhause für Paare oder Familien. Die Wohnung ist bequem über eine Außentreppe an der Giebelseite des Hauses zu erreichen, so dass eine größtmögliche Privatsphäre gegenüber dem unteren Bewohner gewährleistet ist. Vor der Wohnung befindet sich eine sonnige Dachterrasse, die zu einem entspannten Frühstück in der Sonne über den Dächern von Fockbek einlädt. Die Wohnung selbst hat eine Gesamtwohnfläche von 126 m<sup>2</sup>, die sich auf fünf Zimmer verteilt. Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die großzügige Atmosphäre. Vom Flur aus erreicht man bequem alle Räume: das zeitlose Vollbad, ein kleines Gäste-WC, drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, die Küche mit Einbaumöbeln in Buche-Dekor und ausreichend Platz für eine Essecke und den großen Wohn-/Essbereich. Letzterer ist dank der vielen Fenster lichtdurchflutet und lädt zu gemütlichen Stunden mit Freunden oder der Familie ein. Hervorzuheben ist auch der Spitzboden, der ausreichend Stauraum für Koffer oder Weihnachtsdekoration bietet. Der Garten besticht durch eine geschützte Terrasse, so dass einem heißen Nachmittagskaffee in der Sonne nichts mehr im Wege steht. Zudem können Sie hier Ihre ganz persönlichen Gartenideen verwirklichen. Legen Sie zum Beispiel ein Gemüsebeet an, schaffen Sie eine kleine Rasenfläche zum Spielen oder verwandeln Sie die Fläche in ein buntes Blumenmeer. Die ehemalige Garage wurde zu einer Werkstatt mit Abstellraum umgebaut und könnte nach einer Dachsanierung sofort wieder genutzt werden. Ein Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Große, solide Wohnung in sehr ruhiger, zentraler Wohnlage von Fockbek. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen!

??????? ????????: 25053037 - 24787 Fockbek

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

- Große, lichtdurchflutete Räume
- Baujahr der Wohnung 1994
- Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2012
- Isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise mit Außenrollläden
- Einbauküche
- Zeitloses Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Elektroheizung
- Kaminanschluss
- Praktischer Abstellraum
- Ausreichend Abstellfläche im Spitzboden
- Sonnige Dachterrasse
- Kleiner Privatgarten mit geschützter Terrasse
- Werkstatt mit Abstellraum (Dach undicht)
- Stellplatz
- Ruhige, familienfreundliche Sackgassenlage

??????? ????????: 25053037 - 24787 Fockbek

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

Fockbek liegt im Herzen Schleswig-Holsteins an der Grenze zur Kreisstadt Rendsburg und unweit des Nord-Ostsee-Kanals. Mit rund 6.700 Einwohnern und als Verwaltungssitz zweier Ämter ist es ein regionales Zentrum, das für Familien und Unternehmen die Vorteile städtischen und ländlichen Lebens vereint. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie Hotels und Restaurants sind in der Gemeinde vorhanden. Drei Kindergärten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie eine Realschule und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten runden das Angebot in Fockbek ab. Dank der guten Verkehrsanbindung erreicht man von Fockbek aus in 30 Autominuten die Landeshauptstadt Kiel und in einer Stunde den Hamburger Flughafen. Die Nordsee ist ca. 45 Autominuten und die Ostsee ca. 30 Autominuten entfernt.

??????? ?????????: 25053037 - 24787 Fockbek

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 168.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25053037 - 24787 Fockbek

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

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

Robert Rothböck

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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