

Brodersby

# Strandnahes Ostseedomizil (Neubau) in Schönhausen / Links

*CODICE OGGETTO: 25053048.1*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25053048.1             |
| Superficie netta    | ca. 100 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2025                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 549.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                         |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.07.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 25.80 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                |



CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

## La proprietà





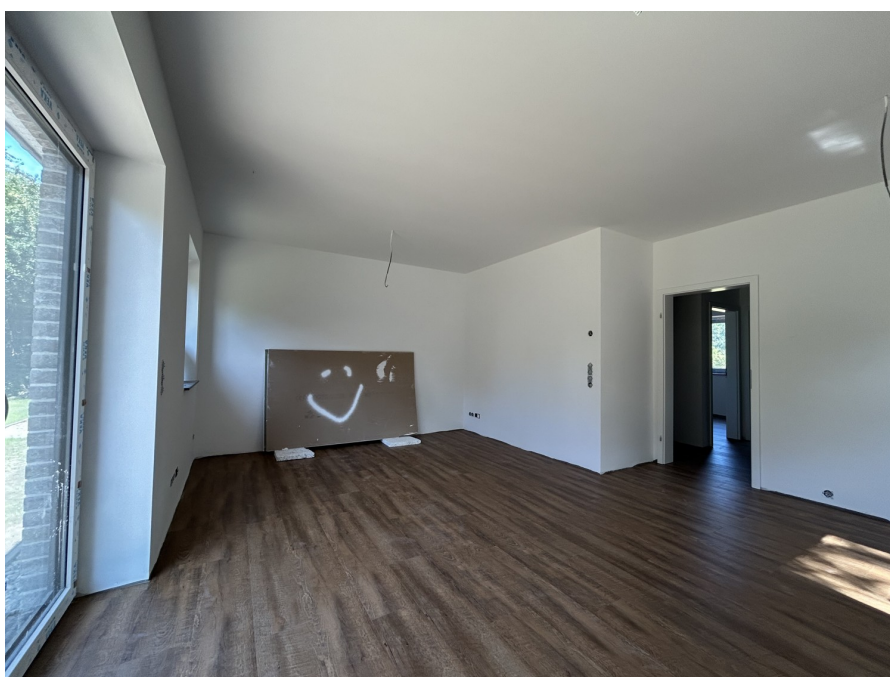
CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

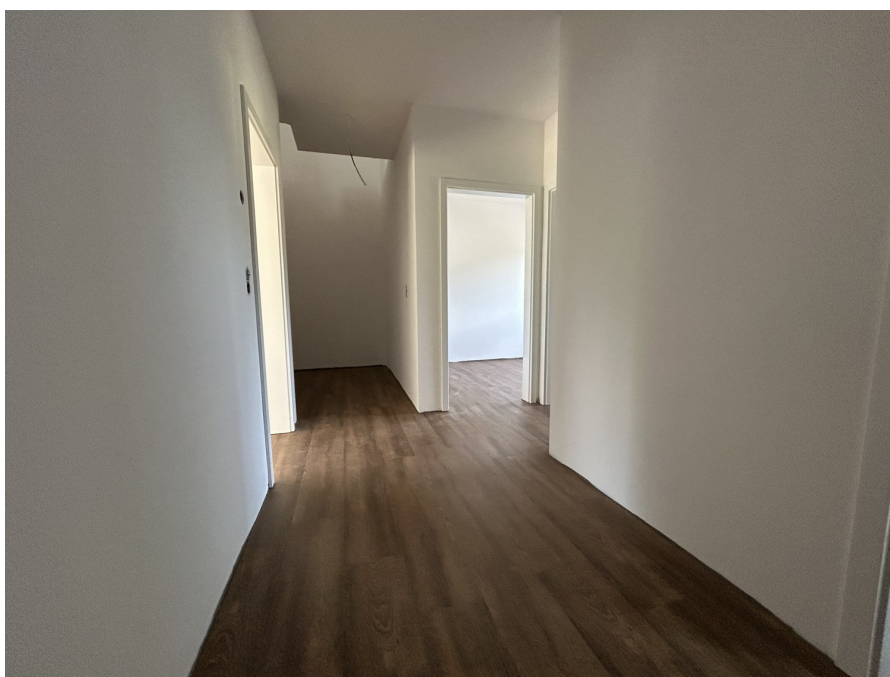
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

## La proprietà



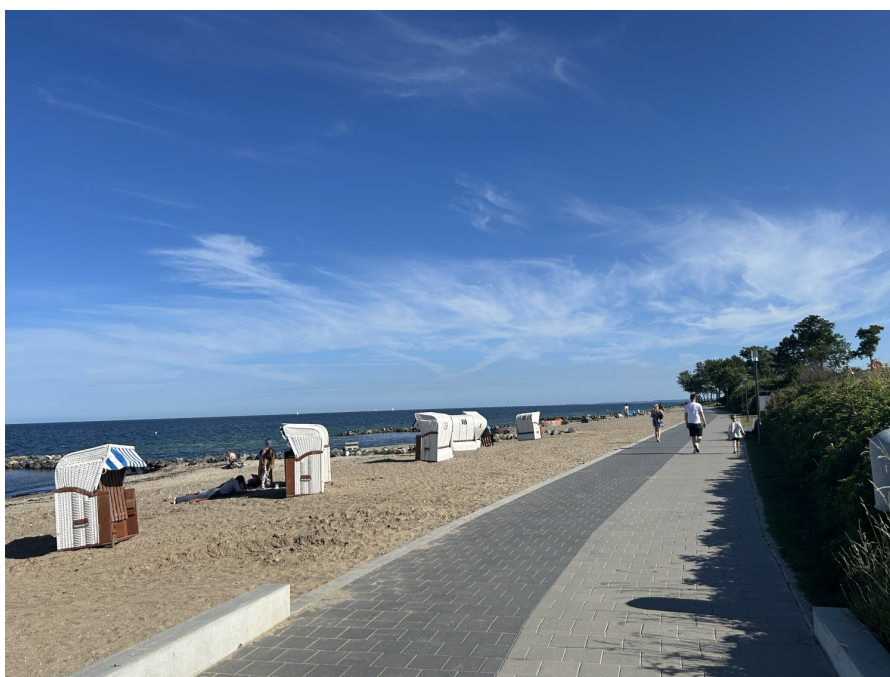
CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

## La proprietà



### 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)



CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

## La proprietà

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

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

CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby

## La proprietà



**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)



**CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 320 m<sup>2</sup> 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 mit separatem Eingang.

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

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausbaufähig und derzeit 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.

**CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby**

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 25.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25053048.1 - 24398 Brodersby**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

**Tel.:** +49 4351 - 88 38 12 0

**E-Mail:** eckernfoerde@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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