

# SAHNESTÜCK mitten im Herzen von Fockbek



**Poststraße 4**  
24787 Fockbek

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 132,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.999,00 EUR  
Scout-ID: 155278267

## Ihr Ansprechpartner:

MR Immobilien

Delfs

E-Mail: [info@geniale-immobilie.de](mailto:info@geniale-immobilie.de)

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	700,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	105,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1963
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	258,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	2016
Bezugsfrei ab:	01.01.2025
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# SAHNESTÜCK mitten im Herzen von Fockbek



## Poststraße 4

24787 Fockbek

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	132,50 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	299.999,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die hier angebotene Immobilie ist ein Einfamilienhaus mit der Möglichkeit einer Einliegerwohnung und viel Platz für große Träume. Dornröschen will geweckt werden.

Sechs tolle Zimmer, zwei davon im ausgebautem Spitzboden, laden zur freien Entfaltung und zum individuellem Einrichten ein.

Das Objekt stammt aus dem Jahr 1963 und sollte daher von Grund auf neu "gedacht" werden. Es gibt so viele tolle Möglichkeiten.

Zum Haus gehören außerdem eine Garage mit einem großen Schuppen und drei Kellerräume.

Auf den 700 m<sup>2</sup> des dazugehörigen Grundstücks können Sie entspannen, Gemüsebeete anlegen oder tolle Familienfeste feiern. Ein toller Platz zum Gärtnern, Spielen oder zum Barbecue mit Freunden.

Für die Gemütlichkeit sorgen bereits auf jeder Etage ein bestehender Kaminanschluss im entsprechend großen Zimmer. Im Erdgeschoss steht ein Kamin und dieser Raum wird verschönert durch das klassische Stäbchenparkett.

Für eine mögliche Phantasiereise in das neue Traumhaus, haben wir Ihnen die aktuellen Grundrisse in 3 D in einer modernen Ausstattungsvariante erstellt.

### Ausstattung:

Der Zustand vom Haus ist solide, anständig Instand gehalten und bedarf einem kleinen Schritt in die Zukunft.

Die Gas-Heizung ist von Bruderer und Baujahr 2016. Die Hauseingangstür wurde erst vor 2 Jahren erneuert. Im Jahr 2012 wurde eine Einblasdämmung im Mauerwerk durch einen örtlichen Fachbetrieb eingebracht sowie die Dremelwände gedämmt. Der Treppenlift in das Obergeschoss wurde pfleglich behandelt und ist erst wenige Jahre alt. Um die Familienfeiern etwas zu verlängern, wurde der Bereich am Hintereingang vor kurzem großflächig überdacht.

Ein Einzug ist jederzeit möglich und nach einer neuen Einbauküche ist eine sofortige Bewohnbarkeit hergestellt. Durch mögliche Sanierungen, bietet dieses Objekt zusätzlich die perfekte Möglichkeit das Familienleben der nächsten Generation zu ermöglichen oder ggf. die Einliegerwohnung wieder zu aktivieren.

Mit einer entsprechenden Raumoptimierung sowie Anpassung an den energetischen Standart von heute können Sie aus diesem Haus etwas richtig Tolles zaubern.

Zudem besteht die Möglichkeit durch die Beratung von einem Energieberater zusätzliche 5 % Förderung für entsprechende Maßnahmen zu bekommen. So kann das Objekt gut finanziert werden und Sie erreichen einen hohen energetischen Standart.

### Lage:

Dieses tolle Haus liegt im schönen Ort Fockbek in einer kleinen Sackgasse. Fockbek, einem Dorf gelegen unmittelbar an Rendsburg und herrlicher Naturbereiche. Eingebunden in einer tollen Nachbarschaft mit frischer Landluft.

Fockbek liegt etwa 3 km westlich von Rendsburg am Nord-Ostsee-Kanal. Durch den tollen Ort fließt die B 203 sowie entsprechende Umgehungsstraßen. In wenigen Minuten ist man auf der A 7 Richtung Hamburg oder Flensburg oder Richtung Kiel.

Das Gemeindegebiet ist sportlich und wirtschaftlich aktiv geprägt. Hier hilft man sich und hier packt man mit an. Dieses wird in der aktiven Wirtschaft sowie den vielen Vereinen und Verbänden besonders wertgeschätzt.

Von Ihrem Haus ist es nur ein paar Minuten zum Fockbeker See oder Fockbeker Freibad. Innerhalb von wenigen Minuten sind Sie in der Natur und können biken, laufen, walken oder spazieren gehen. Oder sie gehen direkt zu den Geschäften des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft. In Fockbek finden Sie alles an einem Ort. Schule, Ärzte, Sportvereine, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten usw.

### Sonstiges:

Die Nebenkosten belaufen sich aktuell (für Schornsteinfeger, Gebäudeversicherung, Abfallentsorgung, Grundsteuer, Wasser und Abwasser) auf ca. 1.300,00 € p. a. - also ca. 110,00 € pro Monat.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist MR Immobilien 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.

# SAHNESTÜCK mitten im Herzen von Fockbek



**Poststraße 4**  
24787 Fockbek

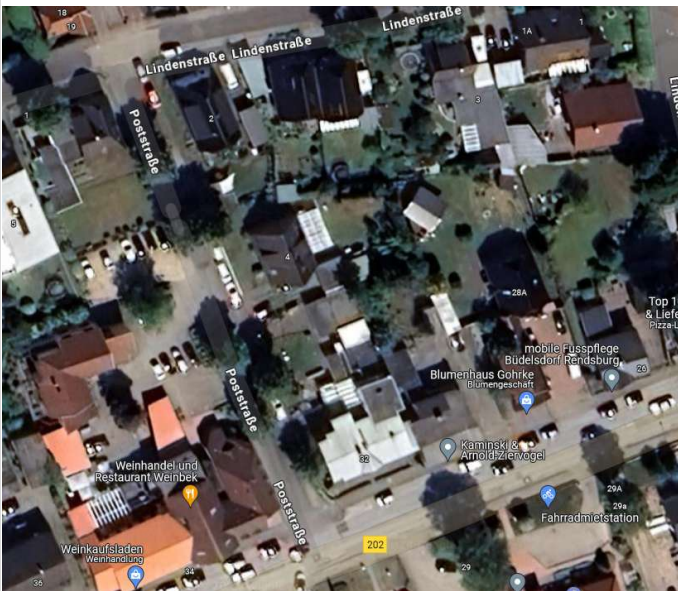
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 132,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.999,00 EUR



Außenansicht



Außenansicht Straßenbereich



Sattellitenbild googlemaps



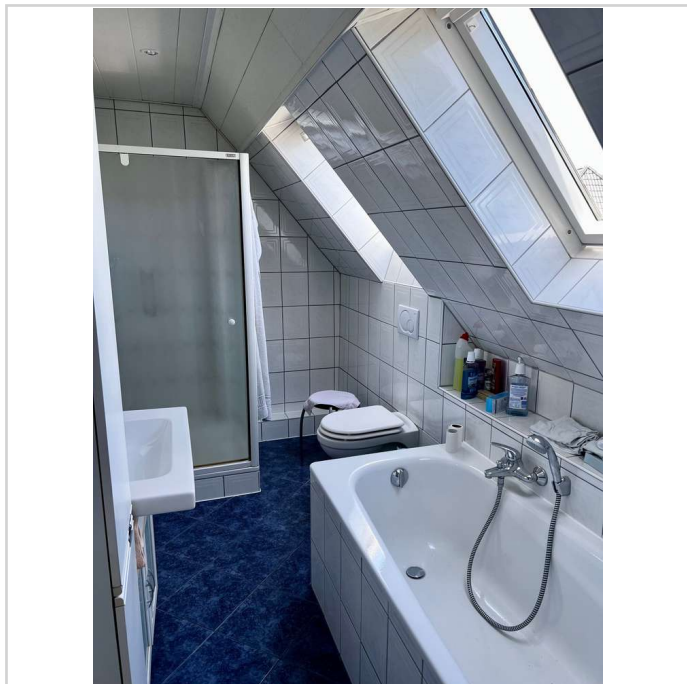
Außenansicht Gartenbereich

# SAHNESTÜCK mitten im Herzen von Fockbek

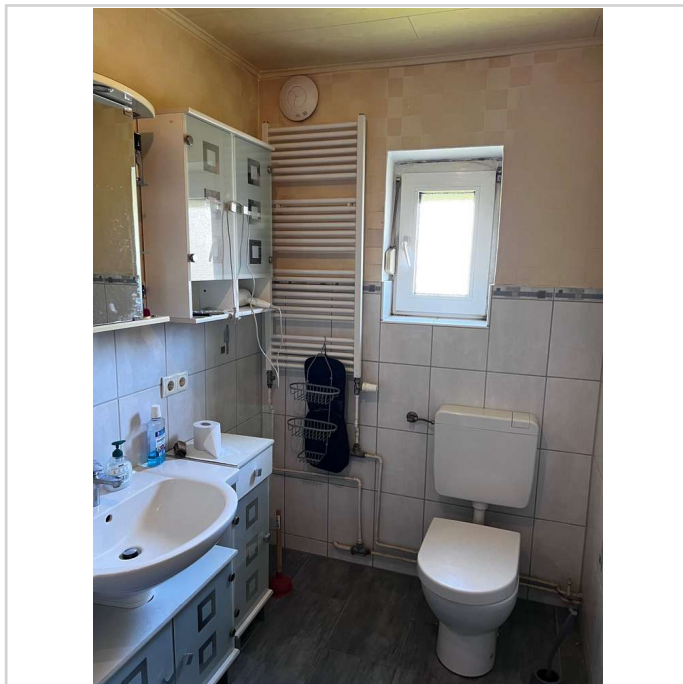


Poststraße 4  
24787 Fockbek

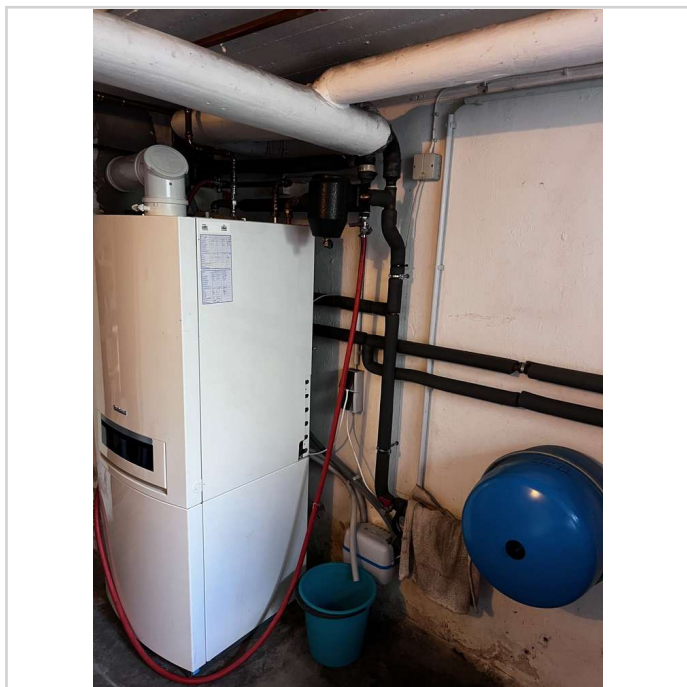
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 132,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.999,00 EUR



Badezimmer OG



Duschbad Erdgeschoss



Heizungsanlage I

# SAHNESTÜCK mitten im Herzen von Fockbek



Poststraße 4  
24787 Fockbek

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 132,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.999,00 EUR



## ERDGESCHOSS

Grundriss Erdgeschoss

# SAHNESTÜCK mitten im Herzen von Fockbek



Poststraße 4  
24787 Fockbek

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 132,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.999,00 EUR



DACHGESCHOSS

Grundriss Dachgeschoss

## SAHNESTÜCK mitten im Herzen von Fockbek



Poststraße 4  
24787 Fockbek

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 132,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 299.999,00 EUR

