

Kiel – Ellerbek

Familienfreundliches Zuhause mit Garten, Garage und Stellplatz!

Objektnummer: 25053091



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 452 m²

Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Auf einen Blick

Objektnummer	25053091
Wohnfläche	ca. 117 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3.5
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	285.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

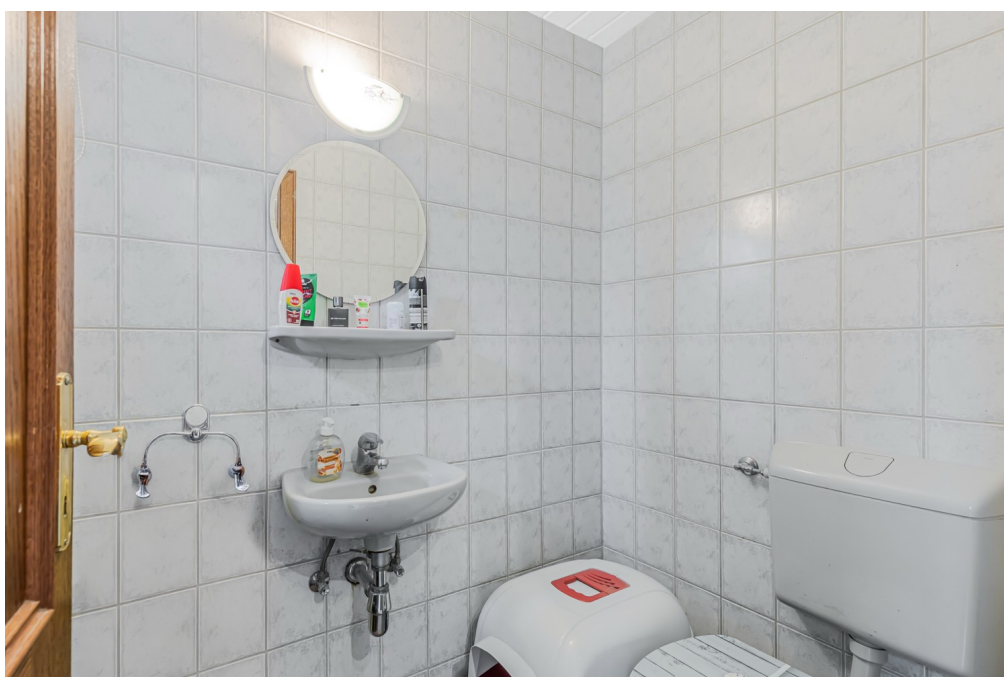
Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	95.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie

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.: 0431 - 98 26 04 0

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | www.von-poll.com/kiel

Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Kiel

★★★★★

Höchstnote für

VON POLL IMMOBILIEN

Quelle: IHB Institut
1W TEST: 3.990 Maler

GEFÜHRT: BM 023

MONEY

HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT

VON POLL IMMOBILIEN

12 besten Anbieter
abwägen die Werte: So gut
im Test 48 Immobilien
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

★★★★★

DEUTSCHLAND
TEST

UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025

VON POLL IMMOBILIEN

MONEY

ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 10/24: DEUTSCHLANDTESTE

DEUTSCHLAND
TEST

HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“

VON POLL IMMOBILIEN

MONEY

ANALYSE
FOCUS 10/24: DEUTSCHLANDTESTE

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Beste Anbieterempfehlung
02/2025

faz.net/begehrteste-produkt-service

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
TOP 100

Beste
Top 400
Immobilienmakler
2025

VON POLL IMMOBILIEN
TOP

www.von-poll.com





VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SICH SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-zertifikat 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

Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Ein erster Eindruck

Ruhig gelegen und trotzdem zügig von A nach B gelangen – Das müsste passen!

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1986 bietet Ihrer Familie mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² und einem Grundstück von ca. 452 m² Fläche genug Raum für Ihr Familienleben. Die Immobilie ist aktuell vermietet und eignet sich gegebenenfalls auch als Anlage.

Das zweigeschossige Gebäude umfasst das Erdgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Zusätzlich steht ein ausgebauter Spitzboden zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit einer Essecke, am Hauseingang die Küche und das Gäste-WC. Diese Ebene besticht durch kluge Raumaufteilung.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse, die Ihnen, ausgerichtet in beliebiger Süd-Lage, ideale Bedingungen für sonnenreiche Stunden im Freien verschafft. Der Garten, der sich an die Terrasse anschließt, bietet neben seinem Rasenbereich auch einen praktischen Schuppen für zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartengeräte und andere Utensilien.

Im Dachgeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer, die Ihnen als Rückzugsorte für Ihre Familie dienen. Jedes Zimmer ist hell und freundlich gestaltet und bietet Platz für individuelle Einrichtungswünsche. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer praktischen Badewanne ausgestattet.

Der ausgebaute Spitzboden ist vielseitig nutzbar und kann Ihnen als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer dienen. Diese Fläche bietet Ihnen Flexibilität und kann je nach Bedarf angepasst werden, um neuen Lebenssituationen gerecht zu werden. Zu den besonderen Vorzügen der Immobilie zählen ferner eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, die für ausreichend Parkmöglichkeiten nahe am Haus sorgen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut zu erreichen. Die Lage ist sowohl für Familien mit Kindern als auch für Berufstätige attraktiv. Ein gutes Raumkonzept und ein Umfeld, das lebenswerte Wohnqualität gewährleistet - ein gepflegtes Zuhause in nachgefragter Gegend!

Nehmen Sie gern Kontakt mit uns auf, um diese Immobilie näher kennenzulernen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Ausstattung und Details

Erdgeschoss

- Flur
- Küche mit Einbauküche
- Gäste-WC
- Wohnzimmer mit Essecke und Terrassenzugang

Dachgeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Wannenbad

Spitzboden ausgebaut

Garten mit Sichtschutzelementen und Hecke, Schuppen

Terrasse in Süd-Lage, Markise und Rollläden im Erdgeschoss

Garage, Stellplatz

Hinweis: vermietet seit 01.12.2011, NKM 800 € pro Monat, BK 50 € pro Monat

Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 95.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com