

Flintbek

# Traumvilla im Herzen von Flintbek

**Objektnummer: 26053045**



**KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 368,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 843 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek**

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

Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	26053045	Kaufpreis	950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 368,49 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	4		
Baujahr	1994	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	119.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

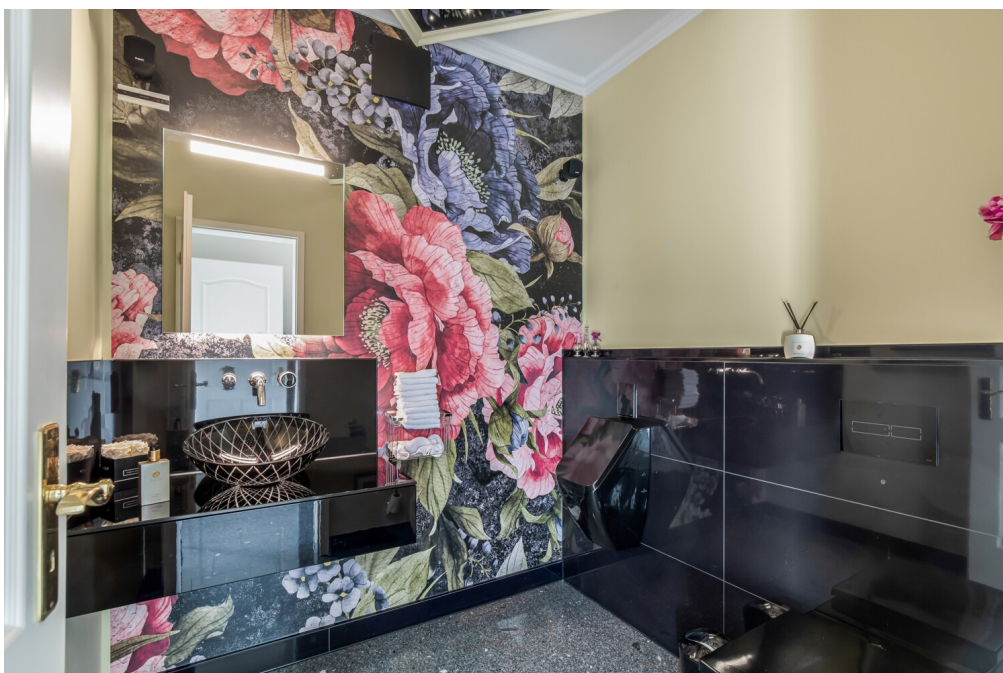
Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*








www.von-poll.com

**Unser Team in Kiel:  
ausgezeichnet für Kompetenz  
und Innovationskraft**

**TEST**  
INNOVATIONSPREIS  
2025  
DEUTSCHLANDS  
INNOVATIVSTE  
UNTERNEHMEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FAZ.NET/DEUTSCHLANDSPREISSE  
FAZNET/INNOVATIONSPREISSE

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

**SZ Institut**  
Innovativste  
Unternehmen  
2025  
von Poll  
Immobilien GmbH  
Basis: Innovation  
01/2025  
CrealInform

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

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 Monate Analyse  
welcher der Most-Safe-Gut  
in Top-10 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Analyze 10/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2026  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FAZ.NET/DEUTSCHLANDSPREISSE

Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek

## Die Immobilie



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



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

**Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek**

## Ein erster Eindruck

Großzügige Villa mit Kaminzauber, Sauna und Marmorböden

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 368,49 m<sup>2</sup> auf einem ca. 843 m<sup>2</sup> großen Grundstück und spricht all jene an, die besonderen Wert auf Qualität und Komfort legen. Das im Jahr 1994 fertiggestellte Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails.

Mit insgesamt 9 Zimmern, davon 6 Schlafzimmer, bietet die Immobilie viel Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Vier moderne und hochwertig ausgestattete Badezimmer sorgen für Komfort und ergänzen das großzügige Raumangebot optimal. Die Deckenhöhe von 275 cm, veredelt mit aufwändigem Stuck im Erdgeschoss, erzeugt ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreicht die Großzügigkeit des Hauses.

Der Eingangsbereich empfängt Sie repräsentativ und führt in die weiteren, vielseitig nutzbaren Räume. Die hochwertige Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen, sei es für den Alltag oder für gesellschaftliche Anlässe. Zwei Kaminöfen ermöglichen gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit und schaffen eine besonders angenehme Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist der voll ausgebaute Keller mit einer Deckenhöhe von 245 cm. Hier befinden sich auch eine Sauna und ein Fitnessraum, die optimale Voraussetzungen für Entspannung und sportliche Betätigung im eigenen Zuhause bieten.

Die technischen und energetischen Features tragen maßgeblich zum Wohnkomfort bei. Das Haus verfügt über eine Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung, welche auf jeder Etage installiert ist und für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt. Marmorfußböden und Parkett unterstreichen die Wertigkeit der Immobilie. Elektronische Rollläden bieten zusätzlichen Schutz und

Komfort. Die Alarmanlage sowie ein Glasfaseranschluss sorgen für Sicherheit und modernste Kommunikationstechnik im Alltag.

Für Fahrzeuge steht eine elektrisch betriebene Doppelgarage zur Verfügung, die das Angebot abrundet und einen komfortablen Zugang zum Haus gewährleistet. Eine Wasseraufbereitungsanlage trägt zu einer hohen Wasserqualität bei und stellt einen weiteren Pluspunkt dar.

Das Haus bietet zahlreiche Rückzugs- und Entfaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung stimmen mit dem Anspruch an eine exklusive Wohnqualität überein.

Gerne geben wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch weitere Informationen oder laden Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieser Immobilie überzeugen können. Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten an einem attraktiven Standort. Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek**

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Küche
- Vier hochwertige Bäder
- Zwei Kaminöfen
- Sauna und Fitnessraum
- Doppelgarage elektrisch
- 275 cm hohe Decken mit Stuck im Erdgeschoss
- Wasseraufbereitungsanlage
- Marmorfussböden
- Parkett
- Fußbodenheizung auf jeder Etage
- Elektronische Rollläden
- Alarmanlage
- Glasfaser
- Vollunterkellert 245 cm hoch
- Klimaanlage 1. Etage

**Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Flintbek, einer beliebten Gemeinde vor den Toren Kiels. Flintbek bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten sowie Schulen und Kindergärten. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem und schnell vor Ort decken.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Landeshauptstadt Kiel als auch die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Der Bahnhof Flintbek liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Kiel und Hamburg. Auch mit dem Auto gelangen Sie zügig auf die nahegelegene Autobahn A215 – und zur A7 ein großer Vorteil für Pendler.

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Naherholungsgebiete wie die Eider sowie die umliegenden Felder und Wälder bieten Erholung und Freizeitgenuss direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie hier von einer hervorragenden Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Stadt.

Kurzum: Flintbek vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe und macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Pendler.

**Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26053045 - 24220 Flintbek**

## 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](mailto:kiel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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