

Kiel / Kroog - Kroog

Durchdacht saniert, naturnah gelegen - Doppelhaushälfte mit pflegeleichtem Grundstück am Wellsee

Objektnummer: 26053040.2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 277.777 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 338 m²

Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

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

Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Auf einen Blick

Objektnummer	26053040.2	Kaufpreis	277.777 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1960		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	196.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Die Immobilie



Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Die Immobilie



Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Die Immobilie



Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

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.: 04331 - 83 89 99 0

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

Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Die Immobilie



Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin

Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Die Immobilie



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



www.vp-finance.de

Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte in naturnaher Lage unweit des Wellsee präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung in einem modernen und äußerst gepflegten Zustand. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 90 m² – davon ca. 67 m² im Haus sowie zusätzlich rund 23 m² im lichtdurchfluteten Wintergarten – bietet sie ein großzügiges und zugleich gut durchdachtes Raumangebot. Die Immobilie eignet sich ideal für zwei Personen, die ein stilvolles Zuhause mit geringem Pflegeaufwand suchen. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und laden zum Wohlfühlen ein.

Betreten wird das Haus über eine kleine Diele. Hier fällt sofort die azurblaue Treppe ins Auge, die der Immobilie einen besonderen Charakter verleiht. Vom Flur aus gelangt man in eine moderne Küche und ein zeitloses Badezimmer mit Badewanne. Beide Räume sind zwar eher klein, überzeugen jedoch durch ihre durchdachte Gestaltung. Die Küchenmöbel sind passgenau integriert, sodass der vorhandene Raum optimal genutzt wird. Dadurch entsteht ein stimmiges Gesamtbild, das trotz der kompakten Größe hochwertig und einladend wirkt. Im rechten Teil des Hauses befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer. Dank eines kleinen Wandvorsprungs besteht sogar die Möglichkeit, den Raum optisch zu teilen und beispielsweise einen Arbeitsplatz einzurichten. Ein Kaminofen sorgt für eine wohlige Atmosphäre, während große Fenster den Blick Richtung Wellsee freigeben. Apropos Fenster: Vom großen Wintergarten aus, der im Jahr 1995 die Fläche des Hauses merklich gesteigert hat, eröffnet sich Ihnen ein noch besserer Weitblick. Er ist voll beheizbar und eignet sich ideal als Essplatz für gemütliche Stunden im Familien- oder Freundeskreis.

Im Dachgeschoss des Hauses ist ein geräumiges Schlafzimmer untergebracht. Dank der Gaube ist der Raum gut nutzbar und bietet ausreichend Stellfläche für einen großen Schrank oder eine Kommode.

Aktuell verfügt die Immobilie über ein Badezimmer im Erdgeschoss. Als besonderes Plus bietet der Verkäufer an, bis zur Übergabe ein zusätzliches WC im Dachgeschoss zu realisieren. Dieses wird im Schlafzimmer untergebracht und durch eine dezente Leichtbauwand optisch und funktional vom übrigen Raum abgetrennt.

Im Keller befinden sich Lagermöglichkeiten. Dort sind nicht nur die Heizung sowie Anschlüsse für die Waschmaschine und den Trockner untergebracht. Auch für Werkzeuge, Vorräte oder Gartengeräte ist hier ausreichend Platz.

Der Garten ist stilvoll und gleichzeitig pflegeleicht angelegt. Von der Küche aus ist eine

kleine Terrasse zu erreichen, die ein Maximum an Privatsphäre für den nächsten Grillabend bietet.

Saniert, durchdacht und zum Einzug bereit - Ihr Wohnraum am Wellsee.

Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Ausstattung und Details

- **Lichtdurchflutete Räume**
- **Klimaanlage**
- **Einbau eines zusätzlichen WCs im Dachgeschoss bis zur Übergabe auf Kosten des Verkäufers möglich**
- **Dachsanierung inkl. Dämmung im Jahr 2018**
- **Teilsanierung der Fassade mit WDVS im Jahr 2015**
- **Erneuerung der Elektrik im Jahr 2000**
- **Gaszentralheizung von 2000**
- **Zeitloses Wannenbad im Erdgeschoss (2000)**
- **Wintergarten aus dem Jahr 1995 mit 23m²**
- **Neuwertige, moderne Einbauküche**
- **Isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise mit Außenrolläden**
- **Dänischer Kaminofen**
- **Vollisolierter Spitzboden**
- **Geräumiger Teilkeller**
- **Carport**
- **Pflegeleichtes Grundstück**
- **Ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zum Wellsee**

Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Alles zum Standort

Dieses schöne Haus liegt im drittgrößten Kieler Stadtteil Elmschenhagen-Kroog, ist von den drei Seen Wellsee, Langsee und Tröndelsee umgeben und grenzt direkt an das Rönner Gehölz. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Balance zwischen städtischer Anbindung und naturnaher Umgebung aus. Trotz der Nähe zur Kieler Innenstadt bietet Elmschenhagen-Kroog ein ruhiges und überwiegend durchgrüntes Wohnumfeld. Der Stadtteil ist geprägt von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen, was ihn besonders bei Familien und älteren Menschen beliebt macht.

Kindergärten sowie ein Schulzentrum mit Grundschule und weiterführenden Schulen, darunter ein Gymnasium, sind fußläufig schnell zu erreichen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und verschiedene Freizeitaktivitäten befinden sich nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Verkehrstechnisch ist Elmschenhagen-Kroog gut angebunden. Über die Bundesstraße B76 besteht eine schnelle Verbindung zur Kieler Innenstadt, den Ostseepark in Schwentimental und zu den Autobahnzubringern. Auch der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Buslinien gut ausgebaut. Der Bahnhof Kiel-Elmschenhagen bietet zudem Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Kiel Hauptbahnhof und ins Umland.

Objektnummer: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

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: 26053040.2 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com