

Kiel / Kroog - Kroog

# Modernisiert. Großzügig. Begeehrt - Einfamilienhaus in Kiel-Kroog

Objektnummer: 26053081



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

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 501 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26053081 - 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: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Auf einen Blick

Objektnummer	26053081	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140,17 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1975	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	144.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.11.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053081 - 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](http://www.von-poll.com/rendsburg)

Objektnummer: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Die Immobilie

### Unsere Sponsoring-Partner



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

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



**Objektnummer: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie präsentiert sich in ruhiger, familienfreundlicher und zugleich gefragter Wohnlage als stilvoll modernisiertes Zuhause mit großzügigem Raumangebot und liebevoll gestaltetem Garten. In den vergangenen Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht: Stilvolle Bodenbeläge, aufgearbeitete Innentüren, eine neue Küche und modernisierte Bäder sorgen für ein frisches, stimmiges Gesamtbild. Gleichzeitig wurden ausgewählte Details aus dem Baujahr bewusst erhalten und setzen einen charaktvollen Akzent im modernen Wohnkonzept. Ergänzend wurden die Fenster ausgetauscht, die Elektrik teilerneuert, das Dach gedämmt und der Sockel neu verputzt.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Windfang, der in die einladende Diele übergeht. Von hier aus erschließen sich alle Räume des Erdgeschosses. Die moderne Küche bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse samt Pavillon – ein perfekter Ort zum Entspannen und für gesellige Stunden im Freien. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gästezimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein gut geschnittener Flur, ein gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie zwei helle Kinderzimmer. Das modernisierte Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Ebene harmonisch ab.

Der Vollkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit viel Stauraum und besonderen Details. Neben einem Vorratsraum, mehreren

Abstellräumen sowie einem Heizungsraum befindet sich hier eine nostalgische Kellerbar. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein separater Außenzugang mit Sicherheitstür ermöglicht zudem einen direkten Zugang in den Garten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen liebevoll gestalteten Garten.

Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Komfort und eine ruhige Wohnlage legen.

**Objektnummer: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## Ausstattung und Details

- Großzügig gestaltetes Raumkonzept
- Dachdämmung (2025)
- Erneuerung des Stromkastens sowie der Küchenleitungen (2023)
- Neuverputzung und Anstrich des Sockels (2023)
- Moderne Einbauküche (2023)
- Hochwertige, stilvolle Fußbodenbeläge (2023)
- Modernisierung der Bäder (2023/2024)
- Überarbeitung und Neuanstrich der Innentüren (2023)
- Isolierverglaste Sicherheitsfenster (erneuert 2015), Dachflächenfenster (2024)
- Gasheizung (Baujahr 2001)
- Vollkeller mit nostalgischer Kellerbar
- Separater Außenzugang vom Keller in den Garten (Sicherheitstür)
- Garage
- Balkon
- Große Terrasse mit Pavillon
- Stilvoll angelegter Garten mit neuwertigem Gartenzaun zum Nachbargrundstück
- Gartenhaus
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage

**Objektnummer: 26053081 - 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 Schwentinental 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: 26053081 - 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: 26053081 - 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](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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