

Kiel – Elmschenhagen

## Reduziert: Traumhafte Maisonette-Eigentumswohnung mit Weitblick

Objektnummer: 24053188



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

KAUFPREIS: 297.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

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

Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24053188      |
| Wohnfläche   | ca. 100 m²    |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1997          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 297.800 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Maisonette                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 16 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 123.80 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 07.03.2026     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997              |

Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

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



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



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Maisonette-Wohnung im beliebten Kieler Stadtteil Elmschenhagen bietet auf zwei Ebenen ein Zuhause, das durch seine großzügige Raumaufteilung, die ruhige Lage und den idyllischen Garten überzeugt.

Mit einer Wohnfläche von 100 Quadratmetern und einer Gesamtgrundfläche von 116 Quadratmetern ist sie ein Ort, an dem sich unterschiedlichste Wohnträume verwirklichen lassen. Drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein lichtdurchfluteter Wohnbereich schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus Funktionalität und Komfort.

Besonders hervorzuheben ist der circa 190 Quadratmeter große Garten mit Südausrichtung, der durch seine pflegeleichte Gestaltung und zwei Terrassen zum Entspannen einlädt. Während die gepflasterte Terrasse direkt an den Schlafzimmern im Souterrain liegt, bietet die zweite Terrasse am Gartenhaus an der Grundstücksgrenze einen unverbaubaren Blick ins Grüne und verleiht dem Garten ein zusätzliches Gefühl von Weite.

Die Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Souterrain und ist sowohl über eine innenliegende Treppe als auch über ein externes Treppenhaus zugänglich. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit einer großen Fensterfront, die den Blick ins Grüne freigibt, sowie eine gut ausgestattete Küche, ein gepflegtes Wannenbad und ein weiteres Zimmer, das als Schlaf-, Ess- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Eine kleine Abstellkammer ergänzt diese Etage und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Im Souterrain eröffnet sich ein Bereich, der sowohl durch seine Funktionalität als auch durch seine Verbindung zum Garten besticht. Neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum, der um ein WC und eine Waschgelegenheit ergänzt wurde, befinden sich hier zwei fast gleich große Schlafzimmer. Beide Räume besitzen großzügige Fenster mit dem Blick in den Garten, was für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt.

Die technischen Einrichtungen der Wohnung sind auf einem aktuellen Stand: Die Gastherme wurde 2017 erneuert, die Hebeanlage erst 2024 ersetzt. Alle Wartungsarbeiten wurden regelmäßig durchgeführt, sodass kein Investitionsstau besteht.

Die behagliche Wärme der Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für hohen Wohnkomfort, während Rollläden an allen Fenstern ein zusätzliches Maß an Sicherheit



und Geborgenheit bieten. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, die Hausverwaltung geschieht in Eigenregie durch die vier Mietparteien in den zwei Doppelhaushälften. Das Hausgeld beträgt aktuell 50€/Monat.

Die Lage in Elmschenhagen vereint das Beste aus beiden Welten: eine naturnahe Umgebung mit viel Grün und Ruhe, zugleich jedoch die Nähe zum Zentrum von Kiel und eine hervorragende Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, und die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Ob junge Familien, die ein idyllisches Zuhause mit viel Platz suchen, oder aktive Senioren, die sich ein Leben im Grünen wünschen – diese Wohnung bietet einen Ort, an dem Wohnen zum Genuss wird. Hier treffen Qualität, Komfort und Naturverbundenheit aufeinander. Ein Zuhause, das nur darauf wartet, mit Leben erfüllt zu werden.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse, melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin

Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Ausstattung und Details

- Maisonette-Wohnung im EG & Souterrain
- 3 Schlafzimmer
- Garten mit Gartenhäuschen und zwei Terrassen zur Südseite
- Unverbaubarer Blick, Hanglage
- Gastherme erneuert in 2017, Hebeanlage in 2023
- Wannenbad mit Duschfunktion
- Küche im Landhausstil
- Innenliegendes Treppnhaus, sowie externes Terppenhaus
- Werkbereich und zusätzliches WC im Hauswirtschaftsraum Souterrain
- Stellplatz
- Hausgeld aktuell : 50€/Monat

Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in dem drittgrößten Kieler Stadtteil Elmschenhagen, und ist von den drei Seen Wellsee, Langsee und Tröndelsee umgeben. Es gibt eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der KVG und die Bahnverbindung zwischen Kiel und Lübeck.

Kindergärten und ein Schulzentrum mit Grundschule und weiterführenden Schulen inklusive Gymnasium sind fußläufig schnell zu erreichen. Auch diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Ärzte befinden sich nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Mit dem Auto gelangen Sie in kürzester Zeit in das Zentrum der Landeshauptstadt und den Ostseepark in Schwentinental.



Objektnummer: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 123.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24053188 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

## 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)