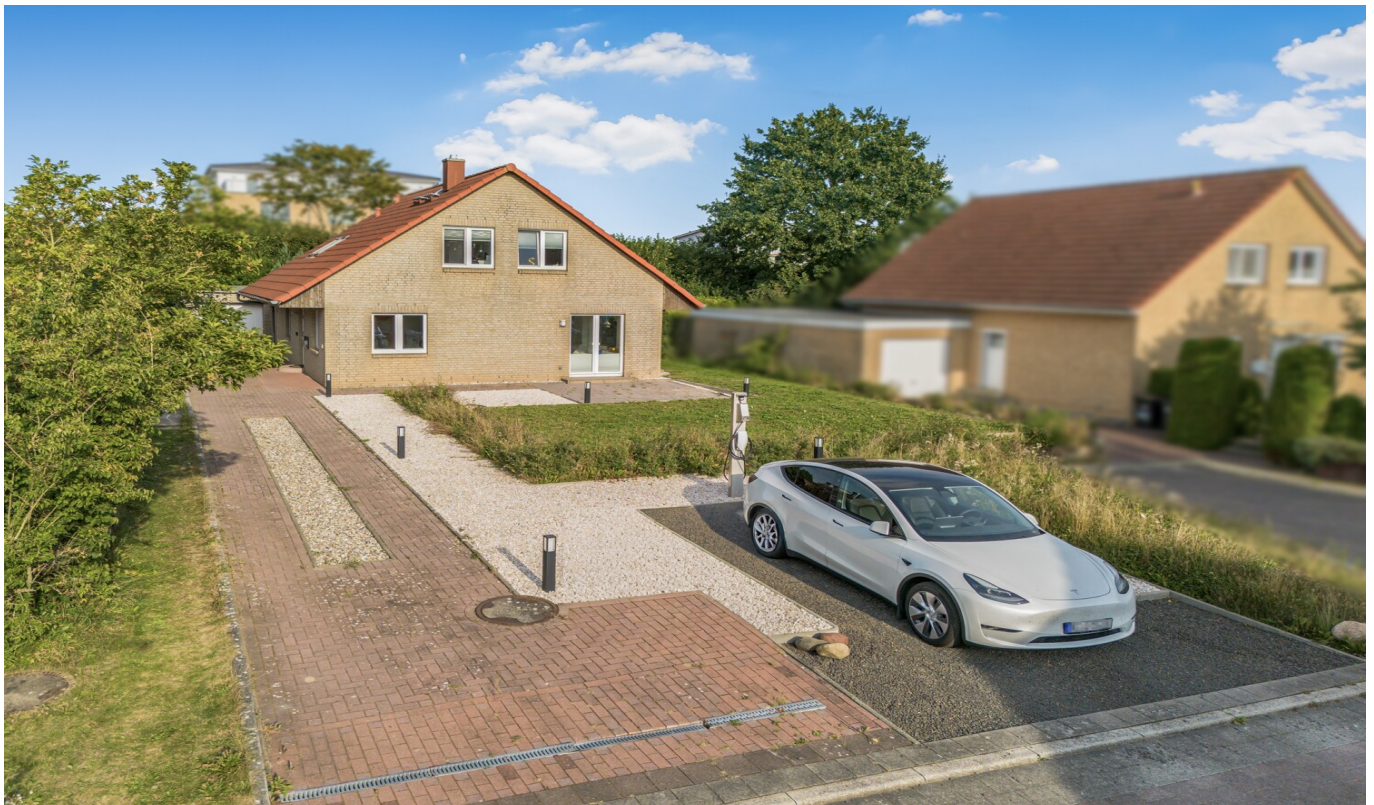


Kiel / Meimersdorf

Energiesparend wohnen: helles und modernes, freistehendes Einfamilienhaus in familiärer Lage

Objektnummer: 25053111



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 597 m²

Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

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

Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25053111
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	31.12.2025
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	62.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.09.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

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: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
18 TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Testsieger-Gal
im Test: 88 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
★★★★★
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTSTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
100.000er-Test: Produkt-Services

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
100.000er-Test: Produkt-Services
VON POLL IMMOBILIEN
100.000er-Test: Produkt-Services

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄMIER
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

www.von-poll.com

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: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Die Immobilie

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet auf einer großzügigen Wohnfläche viel Raum zur individuellen Entfaltung für jede Lebensphase. Mit insgesamt fünf hellen und freundlich geschnittenen Zimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause legen. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch sehr gut angebundenen Wohnlage, wodurch tägliche Einrichtungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar sind.

Das Haus überzeugt durch einen äußerst großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser bildet das Zentrum des Hauses und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden im Kreis der Familie oder mit Freunden. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und unterstreichen das angenehme Wohngefühl.

Direkt an den Wohnbereich schließt sich die offene Wohnküche an. Diese ist mit einer hochwertigen Massivholz-Einbauküche ausgestattet und lässt keine Wünsche offen: Viel Stauraum, moderne Geräte und praktische Arbeitsflächen schaffen ideale Bedingungen für gemeinsames Kochen und Genießen. Die Ausstattung der Badezimmer spricht für sich: Sowohl das komfortable Tageslicht-Duschbad als auch das Tageslicht-Dusch- und Wannenbad bieten Ihnen zeitgemäßen Komfort.

Für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung sorgen ein Fernwärmeanschluss sowie eine Photovoltaik-Solaranlage mit 10 kWp. Derzeit wird der erzeugte Strom voll eingespeist; auf Wunsch ist eine einfache Umschaltung auf Eigenbedarf möglich. Eine Wallbox steht ebenfalls zur Verfügung und ermöglicht das bequeme Laden eines Elektrofahrzeugs direkt am Haus.

Für Fahrzeuge bietet das Grundstück eine freistehende Garage und mehrere Kfz-Freiplätze, sodass ausreichend Stellmöglichkeiten vorhanden sind. Der gepflegte Garten bietet weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung: Ob als Spielfläche, Ruhebereich oder Hobbygarten – hier können unterschiedliche Ideen realisiert werden. Die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, großzügigem Wohn- und Essbereich und einem sinnvoll gegliederten Raumkonzept macht dieses Haus zu einem harmonischen Lebensmittelpunkt für Menschen, die Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Überzeugen Sie sich selbst von der freundlichen Wohnatmosphäre, den hellen Räumen und der vielseitigen Ausstattung. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder

einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Ausstattung und Details

- Tageslicht Duschbad
- Tageslicht Dusch- und Wannenbad
- Whirlpoolbadewanne
- Doppelwaschtisch
- Großer Wohn- Essbereich
- Wohnküche
- Einbauküche aus Massivholz
- Vier Schlafzimmer
- Freistehende Garage
- Mehrere Kfz-Freiplätze
- Fernwärmeanschluss
- Solaranlage mit 10 kwp
- Aktuell Volleinspeisung
- Umschaltung auf Eigenbedarf möglich
- Wallbox
- Gepflegter Garten mit Potenzial
- Freistehendes Einfamilienhaus

Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Alles zum Standort

In der Landeshauptstadt Kiel, die Kieler Förde in Reichweite und doch mitten im Grünen. So präsentiert sich der Kieler Süden mit der Gartenstadt Meimersdorf. Ideal für alle, die ruhig wohnen möchten, ohne auf den städtischen Komfort zu verzichten. Das Umland mit vielfältigen Landschaftsräumen, intakten Knickstrukturen und weiten, landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch ein weit verzweigtes Netz an Wanderwegen erschlossen und lädt zum Entdecken und Verweilen ein. Bei aller Naturverbundenheit: Die hervorragende Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen. Die B 404 in Richtung Kiel, Bad Segeberg und Lübeck, die A215 Richtung Hamburg und Flensburg sowie das Busnetz der KVG verbinden den Ortsteil in wenigen Minuten mit der City und macht den Standort auch für Pendler interessant.

Eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie ein neues Einkaufszentrum mit Famila, Aldi, Kleingewerbe und einer Tankstelle befinden sich direkt im Ortsteil, letztere nur wenige Meter entfernt und einfach fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 62.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25053111 - 24145 Kiel / Meimersdorf

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