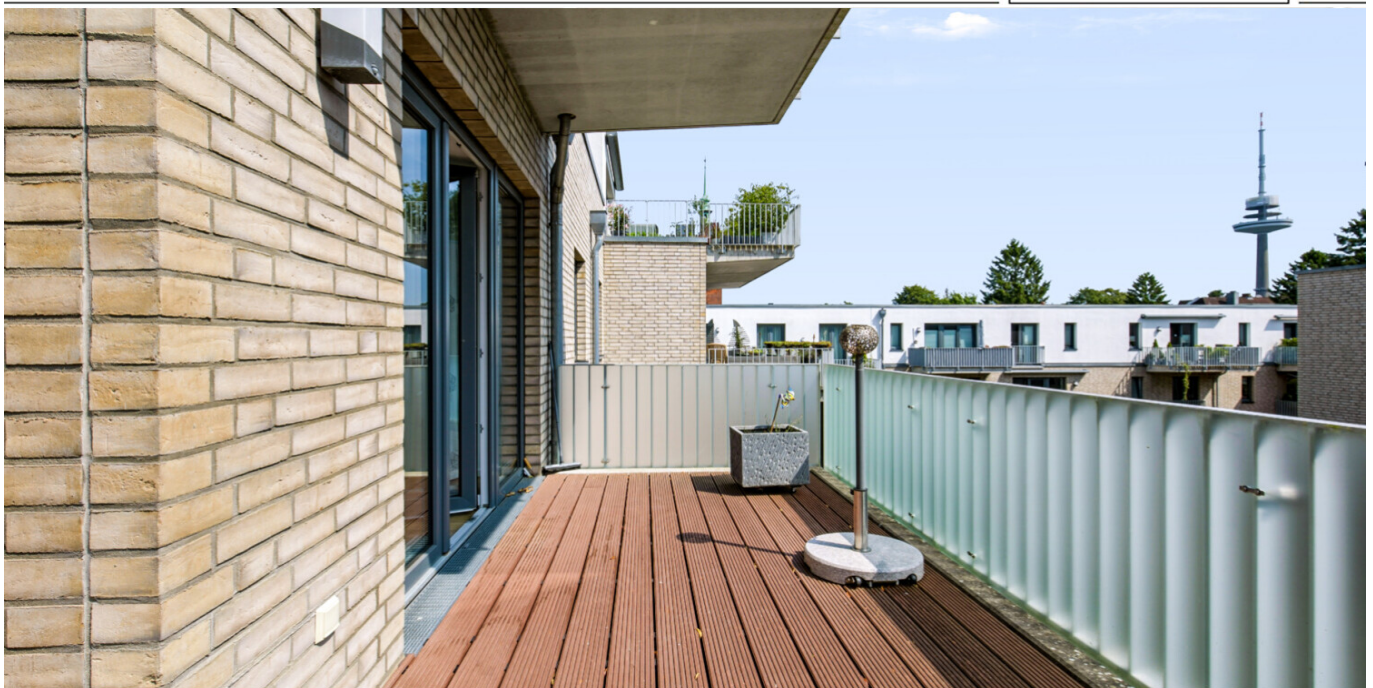


Kiel - Hassee

Moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Tiefgarage & Fußbodenheizung im beliebten Edur-Park

Objektnummer: 26053142



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,23 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

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

Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Auf einen Blick

Objektnummer	26053142
Wohnfläche	ca. 81,23 m ²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

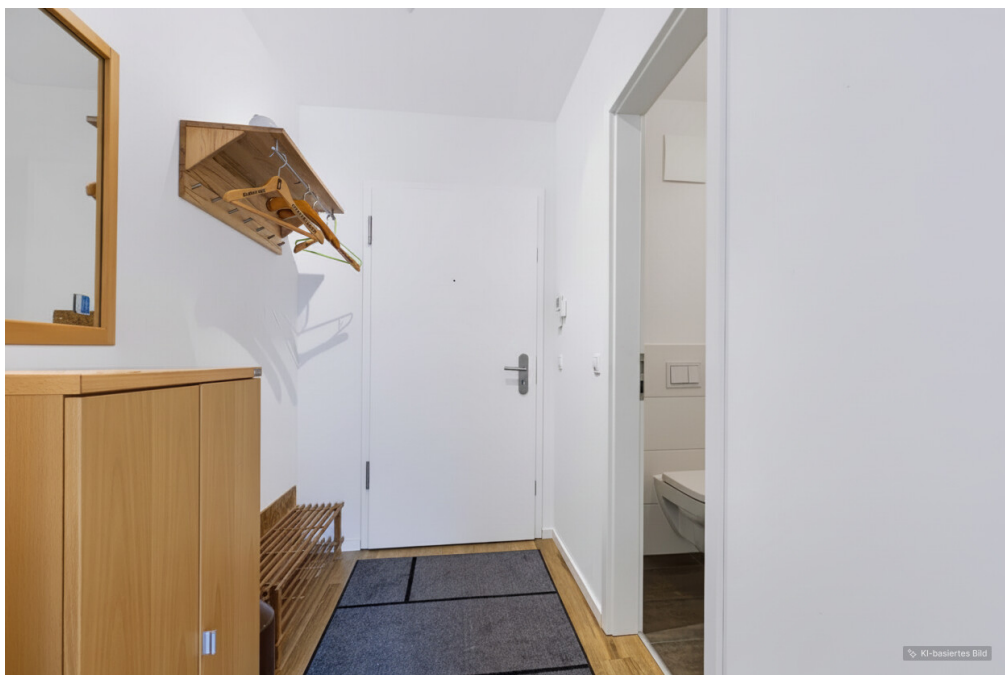
Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	62.06 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



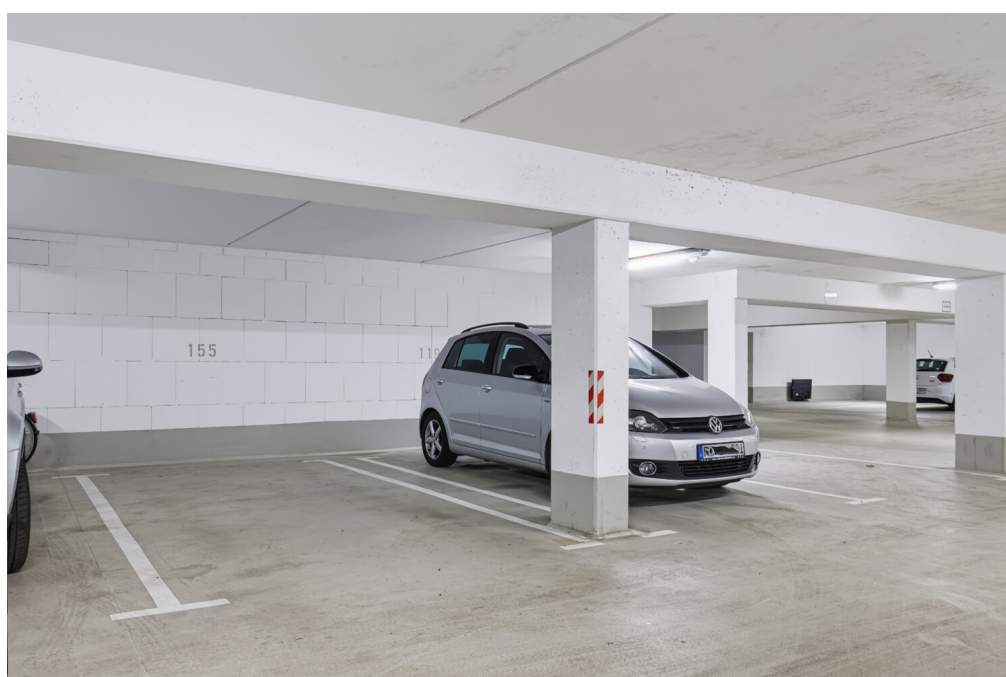
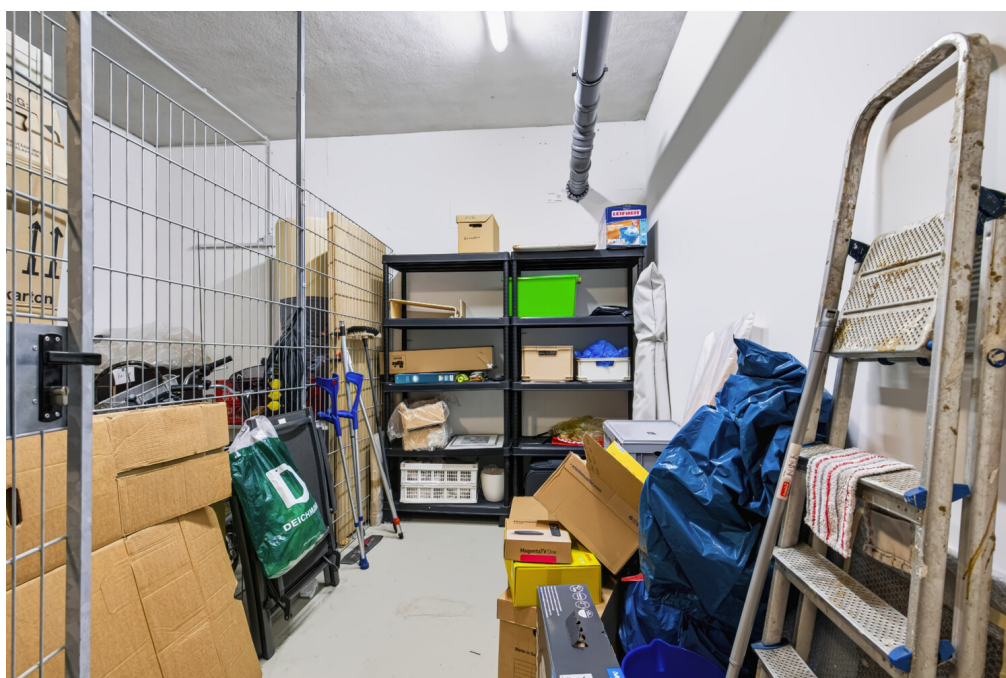
Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

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

Unsere Sponsoring-Partner

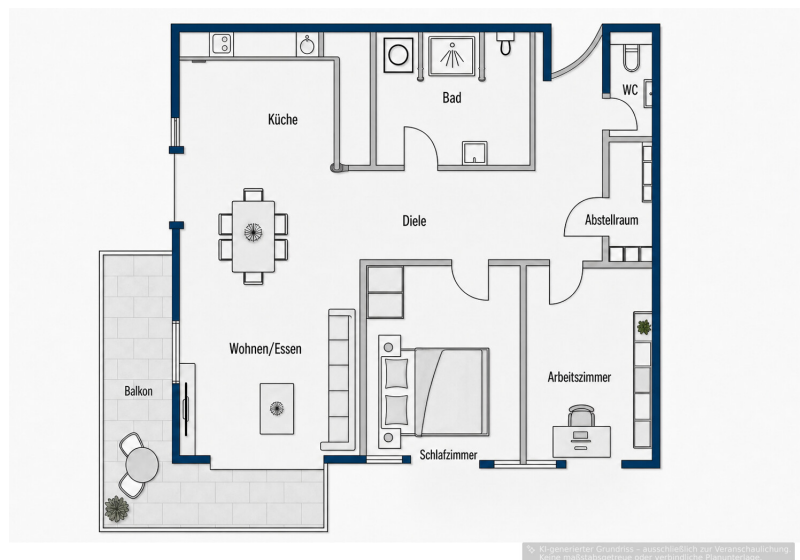


VON POLL IMMOBILIEN
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin



Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Wohnquartier „Edur-Park“ im Kieler Stadtteil Hassee und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer ruhigen, grünen Wohnlage. Das im Jahr 2018/2019 errichtete Mehrfamilienhaus ist Teil einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 79 Eigentumswohnungen und überzeugt durch seine moderne Architektur, eine hochwertige Bauweise sowie eine durchdachte Planung.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81 m² und bietet einen funktionalen Grundriss, der sowohl für Paare, kleine Familien als auch für Senioren oder Berufstätige im Homeoffice hervorragend geeignet ist. Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein freundlicher und heller Eindruck. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essplatz. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und ermöglicht kurze Wege im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, rund 18 m² große Balkon, der sowohl vom Wohnbereich als auch von weiteren Räumen aus genutzt werden kann. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Sommerabende oder den ersten Kaffee am Morgen – nahezu wie in einem eigenen kleinen Garten.

Neben dem Wohnbereich stehen Ihnen ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Das moderne Duschbad inkl. Waschmaschinenanschluss und bodentiefer Dusche wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt und sorgt so für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die in allen Räumen verlegte Fußbodenheizung, während die dreifach verglasten Kunststofffenster eine sehr gute Wärme- und Schalldämmung bieten. Hochwertige Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Die gepflegte Wohnanlage verfügt über Aufzüge und bietet ein angenehmes Wohnumfeld in parkähnlicher Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der

öffentliche Nahverkehr befinden sich in kurzer Entfernung und machen die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, die ruhige Wohnlage sowie den hervorragenden Gesamtzustand und bietet ideale Voraussetzungen für langfristig wertbeständiges Wohnen.

Wichtig: Der Energieausweis ist Ende Juni ausgelaufen. Nach Angabe der Hausverwaltung befindet sich einer neuer Energieausweis in der Beantragung.

Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Ausstattung und Details

- Baujahr 2018/2019
- Massive Bauweise
- Ruhige Wohnlage im Wohnquartier „Edur-Park“
- Ca. 81 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Großzügiger Balkon mit ca. 18 m² Fläche
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
- Moderne Einbauküche
- Duschbad und separates Gäste-WC
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Laminat- und Fliesenböden
- Personenaufzug im Gebäude
- Tiefgaragenstellplatz (separates Grundbuch)
- Eigener Kellerraum
- Gepflegte Wohnanlage mit parkähnlichem Charakter
- Moderne Architektur und energieeffiziente Bauweise
- Hausgeld: ca. 336 € monatlich

Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Alles zum Standort

Kiel, die lebendige Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins mit rund 246.000 Einwohnern, besticht durch ihre einzigartige Lage an der Ostsee und eine ausgewogene Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Infrastruktur, die sowohl Verwaltung, Bildung als auch Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau vereint. Das etablierte Wohnumfeld mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern schafft eine vertrauensvolle Basis für Familien, die Wert auf Sicherheit und eine beständige Wertentwicklung legen. Die Nähe zu Universitäten und vielfältigen Dienstleistungsangeboten rundet das attraktive Gesamtbild ab und macht Kiel zu einem idealen Ort für ein harmonisches Familienleben.

In diesem familienfreundlichen Umfeld finden Sie zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten, die Kinderherzen höherschlagen lassen. Bereits nach nur einer Minute zu Fuß erreichen Sie einen liebevoll gestalteten Spielplatz, und innerhalb von wenigen Gehminuten laden weitere Sportanlagen und großzügige Parks zum aktiven Verweilen und gemeinsamen Erleben ein. Der nahegelegene Hochzeitswald und der Jugendtreff Hassee bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen und fördern das Gemeinschaftsgefühl in der Nachbarschaft.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungslandschaft ein unschätzbarer Vorteil: Kindergärten wie die Waldwiesenzwerge e.V. und die KiTa Michaelis sind in nur zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar. Schulen aller Altersstufen, darunter die Gemeinschaftsschule Hassee mit Oberstufe, liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung von etwa drei bis sechs Minuten, sodass der Schulweg sicher und unkompliziert gestaltet werden kann. Die Nähe zu Ärzten und Apotheken, wie der Praxis Dr. Ruck und der Roland Apotheke, garantiert schnelle medizinische Versorgung – alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Das Helios Klinikum Kiel ist ebenfalls nur etwa acht Minuten entfernt und sichert umfassende Gesundheitsdienstleistungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Mehrere Bushaltestellen, darunter Schleswiger Straße und Wulfsbrook, sind in zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar, und der Bahnhof Kiel-Hassee CITTI-PARK liegt nur 14 Gehminuten entfernt. So sind auch längere Wege für die ganze Familie stressfrei zu bewältigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Nahkauf und EDEKA Münster befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen einen entspannten Alltag.

Diese Lage in Kiel vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben – hier wachsen Kinder behütet auf, während Eltern die Ruhe und

Infrastruktur genießen, die sie sich wünschen. Ein Zuhause an diesem Ort bedeutet, in eine lebenswerte Zukunft für die ganze Familie zu investieren.

Objektnummer: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

Sonstige Angaben

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: 26053142 - 24113 Kiel - Hassee

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