

Altenholz

Helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Tiefgarage und Feldrandlage in Altenholz-Klausdorf

CODE DU BIEN: 26053133



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,61 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053133
Surface habitable	ca. 77,61 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	279.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Sauna, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	07.04.2029
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	106.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

La propriété



CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

La propriété



CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

La propriété



CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

La propriété

Unsere Sponsoring-Partner



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



CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer ansprechenden Wohnanlage aus dem Baujahr 1994 in begehrter Lage von Altenholz-Klausdorf. Mit einer Wohnfläche von ca. 77,6 m², einem durchdachten Grundriss sowie einem sonnigen Balkon bietet sie ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, die für eine angenehme, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit angenehmer Ausrichtung – der ideale Ort, um den Feierabend zu genießen oder den Tag entspannt bei einer Tasse Kaffee zu beginnen.

Die Küche bietet ausreichend Arbeits- und Stellfläche und lässt sich funktional sowie individuell gestalten. Das geräumige Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank.

Das Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und ergänzt gemeinsam mit den praktischen Abstellmöglichkeiten den funktionalen Grundriss. Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Dachbodenraum.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Fußbodenheizung, die in Verbindung mit der Fernwärmeversorgung für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Die gepflegte Wohnanlage umfasst insgesamt 22 Wohneinheiten und wird professionell verwaltet. In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem der Austausch mehrerer Dachflächenfenster, der Glasfaseranschluss sowie der sukzessive Austausch älterer Holzfenster gegen moderne Kunststofffenster. Gleichzeitig beschäftigt sich die Wohnungseigentümergeinschaft mit weiteren Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, um den langfristigen Werterhalt der Wohnanlage sicherzustellen.

Zusätzlich kommen ein Wasch- und Trockenraum und eine Gemeinschaftssauna hinzu.

CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

Détails des commodités

- Gepflegte Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss
- Ca. 77,6 m² Wohnfläche
- Zwei gut geschnittene Zimmer
- Heller Wohn- und Essbereich
- Sonniger Balkon
- Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung in der Wohnung (Fernwärme)
- Tiefgaragenstellplatz
- Eigener Dachbodenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftssauna
- Glasfaseranschluss / Kabelanschluss
- Gegensprechanlage
- Gepflegte Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten
- Professionelle WEG-Verwaltung
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- Ruhige Feldrandlage

CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

Tout sur l'emplacement

Altenholz besticht als wohlhabende, vorstädtische Gemeinde nördlich von Kiel durch seine ruhige und zugleich lebenswerte Atmosphäre, die besonders qualitätsbewusste Familien anspricht. Die stabile Bevölkerungsstruktur mit einem gesunden Mix aus Erwerbstätigen und Familien schafft ein sicheres und harmonisches Umfeld. Die ausgezeichnete Infrastruktur, geprägt von soliden medizinischen Angeboten und einer guten Anbindung an Kiel, garantiert eine hohe Lebensqualität und optimale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Leben. Die Nähe zur Universität Kiel und vielfältige Bildungsangebote unterstreichen den zukunftsorientierten Charakter dieser Region.

Der Ortsteil Altenholz selbst präsentiert sich als idyllische Pendlergemeinde mit einem familienfreundlichen Flair, das durch seine ruhige Lage und die überschaubare Wohnbebauung geprägt ist. Hier finden Familien ein sicheres Zuhause in einer Gemeinschaft, die von gegenseitiger Wertschätzung und Stabilität geprägt ist. Die Nähe zu Kiel ermöglicht es Berufspendlern, Beruf und Familie ideal zu verbinden, während die naturnahe Umgebung Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Die solide Infrastruktur und das geringe Verkehrsaufkommen tragen zu einem entspannten und sicheren Wohnumfeld bei.

Für Familien besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen, die in nur etwa 11 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Kindertagesstätten wie die DRK Kindertagesstätte „Die Fördekicker“ und die KITA Lollipop bieten liebevolle Betreuung, während Grund- und weiterführende Schulen wie die Claus-Rixen-Schule und das Gymnasium Altenholz eine umfassende schulische Förderung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken in 8 bis 11 Minuten Fußweg sowie durch nahegelegene Arztpraxen und Kliniken in Kiel gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Freizeit- und Erholungsangebote ergänzen das Bild eines familienfreundlichen Wohnortes: Zahlreiche Spielplätze sind bereits in 2 bis 4 Minuten zu Fuß erreichbar, während Sportvereine und großzügige Parks wie der Gerhard-Willrodt-Park in angenehmer Nähe zum gemeinsamen Zeitverbringen einladen. Kulinarisch verwöhnt die Gemeinde mit charmanten Restaurants und Cafés, die in 5 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 4 bis 6 Minuten Fußweg gewährleistet.

Insgesamt bietet Altenholz mit seinem familienorientierten Charakter, der sicheren Umgebung und der hervorragenden Infrastruktur einen idealen Lebensmittelpunkt für Familien.

CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26053133 - 24161 Altenholz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com