

Kiel - Kroog

Naturnahe Ortsrandlage mit Ausbaureserve im Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 26053059



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 775 m²

CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

- 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: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053059
Surface habitable	ca. 105 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 170 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.03.2036	Consommation d'énergie	179.10 kWh/m²a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

La propriété



CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

La propriété



CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

La propriété



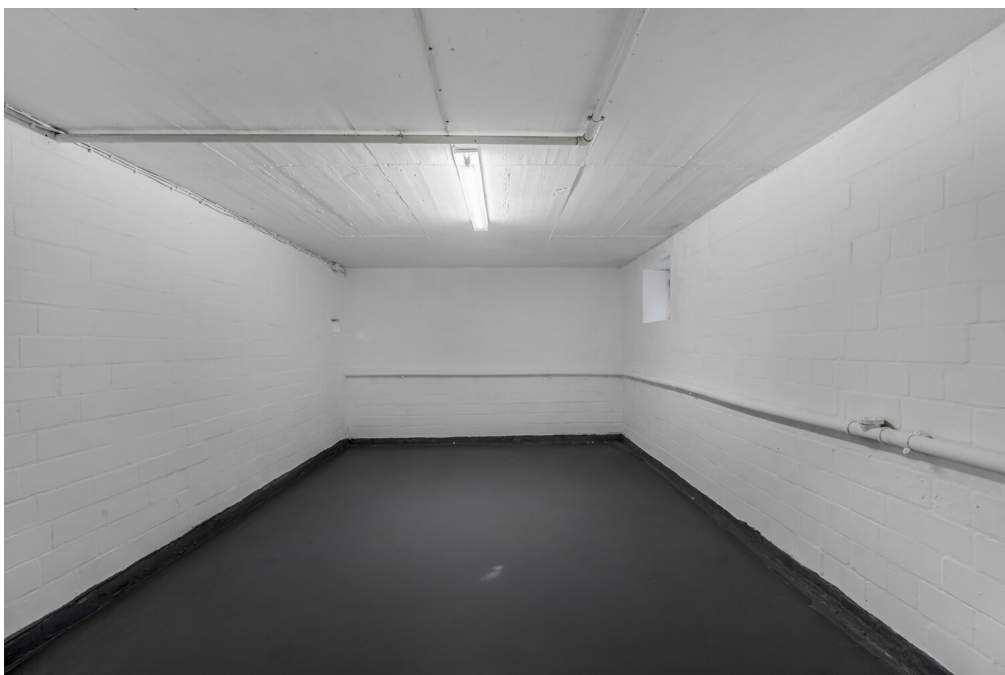
CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

La propriété



CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

La propriété



CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

La propriété



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: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

La propriété

Unsere Sponsoring-Partner



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



Unser Team in Kiel: ausgezeichnet für Kompetenz und Innovationskraft



CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

La propriété



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



www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

Une première impression

Willkommen zu einer Immobiliengelegenheit, die reich an Potenzial und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 überzeugt durch seine durchdachte Wohnfläche von etwa 105 m² und befindet sich auf einem ca. 775 m² großen Grundstück. Die Lage in einer beliebten Wohngegend, kombiniert mit einer verkehrsberuhigten Sackgassenlage am Feldrand, bietet einen Blick ins Grüne und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das massiv gebaute Haus mit rotem Verblendmauerwerk und überdachtem Eingangsbereich eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf eine solide Substanz legen und eigene Wohnideen realisieren möchten. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand mit normaler Ausstattungsqualität, wodurch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Der großzügige Grundriss im Erdgeschoss bietet viel Platz für Ihre Wünsche. Neben dem großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit direktem Zugang zur teilweise überdachten Terrasse und dem naturnahen Garten erschließen sich auf dieser Ebene weitere attraktive Bereiche: Ein separates Esszimmer mit Zugang zur Küche, das Potenzial für eine Küchenerweiterung bietet, ergänzt das Raumkonzept. Das Gäste-WC mit Fenster sowie ein Wannenbad mit Bidet erleichtern den Alltag und stehen für eine familienfreundliche Raumaufteilung. Auch das Wohnen im Erdgeschoss ist dank eines vorhandenen Schlafzimmers ohne Weiteres möglich.

Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt auch an kühleren Tagen für angenehme Wärme. Überwiegend manuell bedienbare Rollläden bieten zusätzlichen Komfort. Kunststofffenster aus dem Jahr 2002 im Dachgeschoss steigern den energetischen Wert. Dachschrägenfenster (2002) im Dachgeschoss sorgen für gute Lichtverhältnisse. Das Dachgeschoss selbst ist aktuell als Nutzfläche erschlossen und genehmigt und bereits zum Teil im Ausbau, wobei drei gut geschnittene Zimmer vorhanden sind (teilweise noch im Rohbau). Ein Duschbad ist im Rohbau vorbereitet, sodass mit handwerklichem Geschick weiterer Wohnraum entstehen kann.

Im Kaufpreis sind Baumaterialien wie Fermacellplatten und Dämmstoffe bereits enthalten und erleichtern die Fertigstellung der begonnenen Ausbaumaßnahmen. Der Vollkeller mit mehreren, durch Fenster belichteten Räumen, eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Lagerfläche oder Werkstatt.

Das Angebot wird durch den Garten mit freiem Blick auf das Naturschutzgebiet und

Preetzer Klosterforst, einer großen (teilweise überdachten) Terrassenfläche sowie einer Garage aus dem Jahr 1982 sinnvoll abgerundet. Praktischerweise liegt bereits ein Glasfaserkabel in der Straße und stellt die zeitgemäße Internetanbindung sicher.

Dieses Haus bietet Eigentümern mit Gestaltungsanspruch und Weitblick die Gelegenheit, ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu schaffen und dabei von den bereits vorhandenen Aus- und Anbaumöglichkeiten sowie der gewachsenen Lage zu profitieren.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

Détails des commodités

- Beliebte Wohngegend
- Verkehrsberuhigte Sackgassenlage
- Feldrandlage mit Blick auf das Naturschutzgebiet und Preetzer Klosterforst
- Massivbauweise
- Verblendmauerwerk in rot
- Überdachter Eingangsbereich
- Großzügiger Grundriss im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Fenster
- Wannenbad mit Bidet im Erdgeschoss
- Esszimmer mit Zugang zur Küche und Potenzial für Küchenerweiterung
- Sehr großes und lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Direkter Zugang zur Terrasse (Teilweise überdacht) und in den Garten
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gasbrennwertherme aus 2017
- Ausbaufähiges Dachgeschoss (aktuell Nutzfläche, teilweise Ausbau begonnen)
- Dachgeschoss mit drei gut geschnittenen Zimmern
- Vorbereiteter Rohbau für ein Duschbad im Dachgeschoss
- Im Preis sind viele Baumaterialien enthalten (Fermacellplatten, Dämmstoffe etc.)
- Kunststofffenster aus 2002 im Dachgeschoss
- Rollläden überwiegend manuell
- Dachschrägenfenster (2002) für gute Belichtung im Dachgeschoss
- Vollkeller
- Kellerräume mit Fenstern und vielseitiger Nutzung
- Weitläufiger Garten mit mit Blick in die Natur
- Große Terrassenfläche, zum Teil überdacht
- Garage aus dem Jahr 1982
- Glasfaserkabel liegt in der Straße

CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

Tout sur l'emplacement

Kroog, ein attraktiver Stadtteil im Südosten von Kiel, zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Wohnstruktur und die naturnahe Umgebung aus. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen, die ein familienfreundliches und entspanntes Wohnumfeld schaffen. Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grünflächen, Feldern und Naherholungsgebieten bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Trotz der naturnahen Lage profitieren die Bewohner von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die Kieler Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso wie die öffentlichen Verkehrsmittel, die eine schnelle Anbindung an zentrale Bahnhöfe und Buslinien gewährleisten (Bushaltestelle ca. 250m entfernt, Bahnhof in Elmschenhagen/Kroog). Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen (A215/A7) sind auch größere Städte wie Lübeck, Hamburg und Flensburg bequem erreichbar – ideal für Berufspendler oder Tagesausflüge.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Reichweite und runden das Gesamtbild einer attraktiven und alltagstauglichen Lage ab. Die Kombination aus Ruhe, naturnaher Umgebung und exzellenter Anbindung macht Kiel-Kroog zu einem gefragten Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

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 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.

CODE DU BIEN: 26053059 - 24146 Kiel - Kroog

Contact

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

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com