

Kiel – Meimersdorf

# Schönes freistehendes Einfamilienhaus im Bungalowstil in ruhiger Lage - ideal für Familien

????????? ??????????: 25053156



???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 148 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.018 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ??????????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053156	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 148 m²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
???????????????? ???	01.05.2026	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	????????	???????
???????????? ???	3	????????????	???????
?????????	1	????????????	ca. 14 m²
????? ?????????????	1969	????????????????????	??????
?????? ?????????????	2 x ?????????????	??????	????????, WC
	?????? ?????????????		????????????, ?????,
			?????,
			????????????????
			????????

???????? ??????????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ???????????	194.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.12.2035	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1969



???????? ??: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

?? ???????





???????? ??: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

?? ???????





???????? ?????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

?? ???????





???????? ?????????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

?? ????????





???????? ?????????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

?? ????????



## 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](mailto:kiel@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

## *Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



???????? ?????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

?? ???????

**VP 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: 80% 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Tests Note Gut  
Im Test: 88 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 10/23 DEUTSCHLANDTESTIDE

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 10/23 DEUTSCHLANDTESTIDE

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
f&z.net/angebotstest-immo-services

**VP**  
Zurück zur Spitze  
★★★★★  
TOP 100  
Im Jahr 2023  
Herausragende 100 Company  
VON POLL IMMOBILIEN  
AG

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





???????? ?????????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

?? ????????



**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 Hypotheken-  
zertifikat 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)

??????? ???????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

## ??? ?????? ?????????

Dieses schöne Einfamilienhaus überzeugt durch seine bungalowartige Bauweise, eine besonders ruhige Feldrandlage sowie ein großes Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Mit seiner Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend sowohl für Familien als auch für Paare mit dem Wunsch nach viel Platz und Privatsphäre.

Das Haus präsentiert sich in massiver Bauweise und bietet zudem weiteren Stauraum auf dem Dachboden sowie zusätzliche Nutzfläche im Keller. Vier komfortabel geschnittene Schlaf- bzw. Kinderzimmer sorgen für genügend Rückzugs- und Nutzungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad ist mit zeitloser Ausstattung versehen und bietet genügend Platz für die ganze Familie.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der großzügige, offene Wohn- und Essbereich, der dank vieler Fenster freundlich und hell wirkt. Der Kamin schafft in der kühleren Jahreszeit angenehme Wärme und Behaglichkeit. Die angrenzende, umfangreiche Einbauküche lädt nicht nur Kochbegeisterte ein, raffinierte Menüs zu zaubern – sie bietet viel Stauraum und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

Besonders hervorzuheben ist die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4,95 kWp, die einen nachhaltigen Beitrag zu den laufenden Energiekosten leistet. Unterstützt wird das Energiekonzept durch eine Gas-Brennwert-Heizung, die für effiziente Wärme sorgt und dabei umweltschonend arbeitet.

Das Grundstück bietet eine großzügige Gartenfläche mit Blick in die angrenzenden Felder – hier genießen Sie die Vorteile einer Feldrandlage und gleichzeitig die ruhige Umgebung. Ob spielende Kinder, Hobbygärtner oder entspannte Grillabende: Die Außenanlagen bieten viele Nutzungsmöglichkeiten und laden zum Verweilen ein.

Abgerundet wird das Angebot durch ausreichend Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Natur vereint sich hier mit einer praktischen und komfortablen Wohnsituation.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen gerne alle Details vor Ort.



??????? ?????????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

???????????????? ???? ?????????

- großes Grundstück
- Feldrandlage
- ebenerdige Bauweise
- Photovoltaikanlage mit 4,95 kWp
- Kamin
- Gas Brennwert Heizung
- Alarmanlage
- umfangreiche Einbauküche
- Tageslichtbad mit Whirlpoolbadewanne
- großzügiger, offener Wohn- Essbereich
- Teilkeller
- Großer Dachboden

???????? ?????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

??? ??? ??? ?????????

In der Landeshauptstadt Kiel, die Kieler Förde in Reichweite und doch mitten im Grünen. So präsentiert sich der Kieler Süden im Stadtteil 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 nur wenige Minuten entfernt.



??????? ?????????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 194.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

????????? ??????????: 25053156 - 24145 Kiel – Meimersdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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