

Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

## Sanierte 3-Zimmer-Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus

????????? ??????????: 26053001



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

???? ??????????: 980 EUR • ??????????: ca. 80,08 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ?????????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

?? ??? ??????

|                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| ???????? ??????????              | 26053001                 |
| ???????????                      | ca. 80,08 m <sup>2</sup> |
| ????????????? ???                | 07.01.2026               |
| ???????                          | 2                        |
| ?????????                        | 3                        |
| ????????????? ???<br>??????????? | 3                        |
| ???????????                      | 1                        |
| ????? ??????????????             | 1996                     |

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| ????? ???????????            | 980 EUR                        |
| ????????????<br>?????????    | 180 EUR                        |
| ??????????????               | ????????                       |
| ????? ??????????????         | 2025                           |
| ?????????<br>??????????????? | ????????                       |
| ????????                     | ?????????????????<br>????????? |

???????? ??????????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

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

|                    |              |                      |               |
|--------------------|--------------|----------------------|---------------|
| ???? ????????????  | ???????? ??? | ??????????????????   | VERBRAUCH     |
| ??????????????     | 27.11.2033   | ??????????????       |               |
| ?????????????????? |              | ???????              | 50.60 kWh/m²a |
| ???????? ???       |              | ??????????????       |               |
|                    |              | ??????????????       |               |
|                    |              | ?????????????        | B             |
|                    |              | ???????????????      |               |
|                    |              | ????????????         |               |
|                    |              | ????? ?????????????? | 1996          |
|                    |              | ????????? ?? ??      |               |
|                    |              | ?????????????        |               |
|                    |              | ??????????????????   |               |

??????? ???????? : 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

?? ????????



??????? ?????????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

?? ????????





???????? ?????????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

?? ?????????



??????? ?????????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

?? ????????





??????? ?????????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

?? ????????



## 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*



???????? ?????????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

?? ?????????

**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 Tests Note gut  
Im Test: 88 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

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

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

**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
fai.net/beste-anbieter-service

**VON POLL IMMOBILIEN**  
★★★★★  
Seit 2002  
Im Jahr 2024  
Herausragende 11. Platz  
VON POLL IMMOBILIEN

[www.von-poll.com](http://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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ???????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

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

Diese frisch und umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem großen, gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Kieler Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf. Die Wohnung überzeugt durch einen modernen Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre und steht ab dem 01.01. zum Einzug bereit.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über den vorhandenen Aufzug. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur. Direkt auf der rechten Seite befindet sich das modern gestaltete Badezimmer, während sich links ein geräumiger Abstellraum befindet, der praktischen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder Garderobe bietet.

Weiter durch den Flur erreichen Sie auf der rechten Seite die neue, offen gestaltete Küche, die sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt und kurze Wege im Alltag ermöglicht. Auf der linken Seite liegt das erste Schlafzimmer, das sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Der Flur führt weiter in das großzügige Wohn- und Esszimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet und ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen Essplatz bietet. Von hier aus erreichen Sie das zweite Schlafzimmer, das sich ruhig gelegen ebenfalls vielseitig nutzen lässt.

Ein gemeinschaftlicher Waschkeller steht den Bewohnern im Erdgeschoss des Hauses zur Verfügung. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung in ausreichender Anzahl vorhanden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser Wohnung zu überzeugen.

??????? ???????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

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

Komplettsanierung der gesamten Wohnung  
Neue, moderne offene Küche  
Helle und großzügige Raumaufteilung  
Aufzug im Haus  
Großer Abstellraum in der Wohnung  
Gemeinschaftlicher Waschkeller im Erdgeschoss  
Gepflegtes Mehrfamilienhaus  
Gute Parkplatzsituation im Wohnumfeld

??????? ?????????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

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

Neumühlen-Diedrichsdorf ist der östlichste Stadtteil Kiels und liegt auf der Sonnenseite der Kieler Förde, umgeben von viel Grün und landschaftlich wunderschön gelegen in der Nähe der Schwentinemündung.

In den letzten Jahren wurden große Anstrengungen unternommen, die Attraktivität dieses Bereiches weiter zu steigern. Die Sanierung der Alten Schwentinebrücke, die Aufwertung des Stadtteilzentrums, die Umgestaltung des Lunaplatzes, die Fachhochschule, der Mediendom und die Infrastruktur des Seefischmarktgeländes sind Beispiele dafür. Heute ist der Schwentinemündungsbereich ein beliebtes Ausflugs- und Naherholungsziel für Anwohner, Besucher und Touristen.

Mit seiner Infrastruktur und nicht zuletzt seiner Nähe zu den Stränden in Heikendorf und Möltenort erfreut sich dieser Stadtteil schon seit Jahren wachsender Beliebtheit. Durch die optimale Anbindung beträgt die Fahrtzeit in die Kieler Innenstadt mit dem PKW lediglich 10 Minuten, was das Freizeitangebot sowie die Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten enorm erweitert.



??????? ???????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 50.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 26053001 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf

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

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

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)