

Kiel – Altstadt

# Modern, neuwertig und zentral: Ihre neue Wohnung in Kiel mit großzügigem Tiefgaragenstellplatz!

???????? ??????????: 25053172



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

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 75,02 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

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

???????? ??????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053172	????? ???????	425.000 EUR
????????????	ca. 75,02 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	?????????	?????????
????? ?????????????	2018	??????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????	?????????	?????????,
	??????????		??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	58.00 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ??????? ???	06.08.2028	????????? ????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2018

???????? ??: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ???????



??????? ???????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ????????





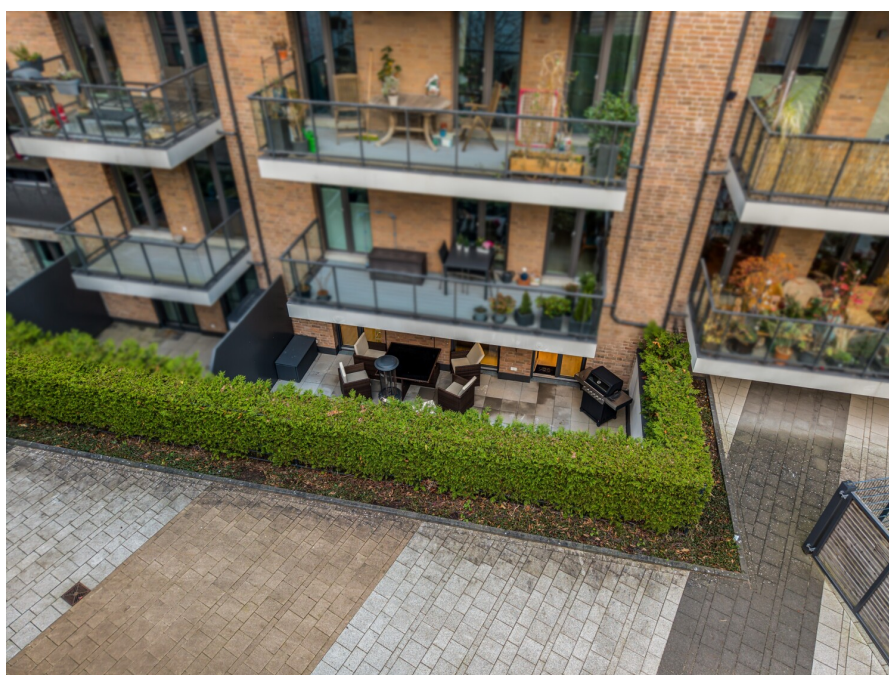
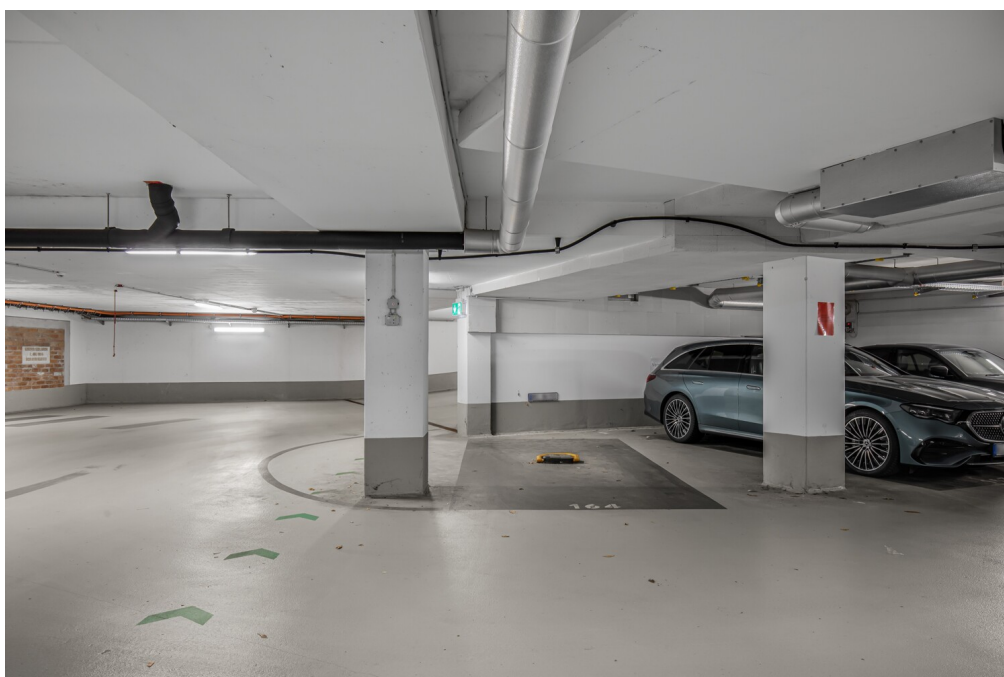
???????? ?????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ????????





??????? ?????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ????????



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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

??????? ?????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ????????

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

**IHNEN GEFÄHRT, 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)

??????? ????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

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

Diese moderne und neuwertige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2018 bietet anspruchsvollen Eigennutzern oder Paaren eine überzeugende Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und barrierefreiem Zugang. Mit einer Wohnfläche von ca. 75,02 m<sup>2</sup> eignet sich das Objekt ideal für all jene, die Wert auf Komfort, Qualität und Funktionalität legen.

Die Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Massivbau und besticht durch ihre durchdachte Raumorganisation. Ein helles, geräumiges Wohnzimmer bildet das Herzstück des Wohnkonzeptes und ist, ebenso wie das angrenzende Schlaf- bzw. Kinderzimmer, mit edlem, vollflächig verklebtem Echtholzparkett ausgestattet. Der Flur bietet derzeit Platz für die hochwertige Einbauküche vom bekannten Küchenstudio Muhlack Küchen, die mit einer Marmorarbeitsplatte sowie modernsten Einbaugeräten ausgestattet ist. Es besteht jedoch jederzeit die Möglichkeit, die Küche wieder ins Wohnzimmer zu integrieren – die notwendigen Anschlüsse sind im Hauswirtschaftsraum vorhanden.

Sämtliche Räume verfügen über eine angenehme Fußbodenheizung, die über Fernwärme gespeist wird und ganzjährig für ein gleichmäßiges Raumklima sorgt. Ergänzt wird das behagliche Ambiente durch dreifach verglaste Kunststofffenster und eine moderne Be- und Entlüftungsanlage, die für beständige Frischluft und Energieeffizienz steht.

Ein großzügiges Dusch- und Wannenbad, ausgestattet mit hochwertigen Armaturen, sorgt für weiteren Komfort. Praktisch ist auch der separate Hauswirtschaftsraum, der Platz für Waschmaschine und Haushaltsgeräte bietet und dank vorhandener Anschlüsse die Alltagsorganisation erleichtert.

Der private Außenbereich der Wohnung ist mit einer mehr als 30 Quadratmeter großen Terrasse besonders großzügig bemessen. Diese Terrasse ist rundum mit einer Hecke eingefasst, was die Privatsphäre schützt. Für gesellige Stunden im Freien stehen vollständiges Outdoor-Mobiliar, ein Grill und ein Heizpilz zur Verfügung – all dies ist im Verkaufspreis bereits enthalten.

Komfort wird auch außerhalb der eigentlichen Wohnräume großgeschrieben: Ein Tiefgaragenstellplatz mit elektrisch betriebenem Tor und einer komfortablen Durchfahrthöhe von zwei Metern bietet Sicherheit für Ihren PKW. Der Zugang zum Haus

gestaltet sich dank Fahrstuhl und barrierefreiem Eingangsbereich besonders angenehm. Das eigene Kellerabteil, inklusive Strom und Licht, sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird vollständig möbliert übergeben und eignet sich somit perfekt für einen schnellen unkomplizierten Einzug. Die Einrichtung und Ausstattung hinterlassen einen neuwertigen und gepflegten Eindruck.

Sie suchen eine moderne Wohnung mit flexibler Nutzung der Räume, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Außenbereich? Dann überzeugt dieses Objekt mit wertbeständigem Konzept und nachhaltigen Details. Gerne stehen wir Ihnen für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieses Wohnangebots..



??????? ????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

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

- Hochwertiger Massivbau
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Außenjalousien
- Be und Entlüftungsanlage
- Tiefgaragenstellplatz (Tor elektrisch)
- 2 Meter Durchfahrtshöhe in der Tiefgarage
- Übernahme des vollständigen Mobiliars inkl. Kücheneinrichtung
- Hochwertige Einbauküche von Muhlack Küchen mit Marmorarbeitsplatte
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Echtholzparkett verklebt
- Großzügiges Dusch- und Wannenbad
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Großzügige Außenterrasse mit über 30 Quadratmeter
- Terrasse rundum mit einer Hecke eingefasst
- Vollständiges Outdoor Mobiliar samt Grill und Heizpilz
- Fahrstuhl (fährt in jede Etage)
- Barrierefreier Zugang
- Eigenes Kellerabteil (inklusive Strom und Licht)

??????? ???????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

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

Die Eigentumswohnung befindet sich in dem bekannten Schloßquartier und damit in einer etablierten und zentral gelegenen Wohnlage Kiels. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, charmanten Altbauten und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Dank der idealen Lage lassen sich urbanes Leben und ruhiges Wohnen hervorragend miteinander verbinden.

Das Schloßquartier überzeugt durch seine Nähe zur Kieler Innenstadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandelsgeschäfte, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken im direkten Umfeld zur Verfügung. Auch kulturelle Einrichtungen und Freizeitangebote finden sich im nahen Umkreis – von Kinos und Museen bis hin zu Sport- und Fitnessmöglichkeiten.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Kieler Förde: Promenaden, Grünflächen und der Hafenbereich laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und gemütlichen Stunden am Wasser ein. Ebenso sind die Universität Kiel, verschiedene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und medizinische Versorgungseinrichtungen gut erreichbar, was die Lage auch bei Studierenden, Familien und Berufstätigen beliebt macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in weitere Stadtteile. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen erreicht man zudem zügig die B76 und A215, wodurch auch Pendler bestens angebunden sind.

Insgesamt bietet das Schloßquartier eine perfekte Kombination aus zentraler, urbaner Lage und angenehmem Wohnumfeld – ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt Kiel in ihrem Alltag genießen möchten.

??????? ?????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 58.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25053172 - 24103 Kiel – Altstadt

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

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

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

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

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