

Kiel / Kroog - Kroog

# Modernisiert. Großzügig. Begeehrt - Einfamilienhaus in Kiel-Kroog

VP azonosító: 26053081



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

VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140,17 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 501 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Áttekintés

VP azonosító	26053081
Hasznos lakótér	ca. 140,17 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	469.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 78 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.11.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	144.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Az ingatlan



VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Az ingatlan



VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Az ingatlan



VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Az ingatlan



### 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.: 04331 - 83 89 99 0**

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg  
rendsburg@von-poll.com | [www.von-poll.com/rendsburg](http://www.von-poll.com/rendsburg)

VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Az ingatlan

### Unsere Sponsoring-Partner



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

### Unser Team in Kiel: *ausgezeichnet für Kompetenz und Innovationskraft*



**VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## **Az elso benyomás**

Diese Immobilie präsentiert sich in ruhiger, familienfreundlicher und zugleich gefragter Wohnlage als stilvoll modernisiertes Zuhause mit großzügigem Raumangebot und liebevoll gestaltetem Garten. In den vergangenen Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht: Stilvolle Bodenbeläge, aufgearbeitete Innentüren, eine neue Küche und modernisierte Bäder sorgen für ein frisches, stimmiges Gesamtbild. Gleichzeitig wurden ausgewählte Details aus dem Baujahr bewusst erhalten und setzen einen charaktervollen Akzent im modernen Wohnkonzept. Ergänzend wurden die Fenster ausgetauscht, die Elektrik teilerneuert, das Dach gedämmt und der Sockel neu verputzt.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Windfang, der in die einladende Diele übergeht. Von hier aus erschließen sich alle Räume des Erdgeschosses. Die moderne Küche bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse samt Pavillon – ein perfekter Ort zum Entspannen und für gesellige Stunden im Freien. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gästezimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein gut geschnittener Flur, ein gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie zwei helle Kinderzimmer. Das modernisierte Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Ebene harmonisch ab.

Der Vollkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit viel Stauraum und besonderen Details. Neben einem Vorratsraum, mehreren Abstellräumen sowie einem Heizungsraum befindet sich hier eine nostalgische Kellerbar. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein separater Außenzugang mit Sicherheitstür ermöglicht zudem einen direkten Zugang in den Garten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen liebevoll gestalteten Garten.

Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Komfort und eine ruhige Wohnlage legen.

**VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## **Részletes felszereltség**

- Großzügig gestaltetes Raumkonzept
- Dachdämmung (2025)
- Erneuerung des Stromkastens sowie der Küchenleitungen (2023)
- Neuverputzung und Anstrich des Sockels (2023)
- Moderne Einbauküche (2023)
- Hochwertige, stilvolle Fußbodenbeläge (2023)
- Modernisierung der Bäder (2023/2024)
- Überarbeitung und Neuanstrich der Innentüren (2023)
- Isolierverglaste Sicherheitsfenster (erneuert 2015), Dachflächenfenster (2024)
- Gasheizung (Baujahr 2001)
- Vollkeller mit nostalgischer Kellerbar
- Separater Außenzugang vom Keller in den Garten (Sicherheitstür)
- Garage
- Balkon
- Große Terrasse mit Pavillon
- Stilvoll angelegter Garten mit neuwertigem Gartenzaun zum Nachbargrundstück
- Gartenhaus
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage

**VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## **Minden a helyszínrol**

Dieses schöne Haus liegt im drittgrößten Kieler Stadtteil Elmschenshagen-Kroog, ist von den drei Seen Wellsee, Langsee und Tröndelsee umgeben und grenzt direkt an das Rönner Gehölz. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Balance zwischen städtischer Anbindung und naturnaher Umgebung aus. Trotz der Nähe zur Kieler Innenstadt bietet Elmschenshagen-Kroog ein ruhiges und überwiegend durchgrüntes Wohnumfeld. Der Stadtteil ist geprägt von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen, was ihn besonders bei Familien und älteren Menschen beliebt macht.

Kindergärten sowie ein Schulzentrum mit Grundschule und weiterführenden Schulen, darunter ein Gymnasium, sind fußläufig schnell zu erreichen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und verschiedene Freizeitaktivitäten befinden sich nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Verkehrstechnisch ist Elmschenshagen-Kroog gut angebunden. Über die Bundesstraße B76 besteht eine schnelle Verbindung zur Kieler Innenstadt, den Ostseepark in Schwentimental und zu den Autobahnzubringern. Auch der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Buslinien gut ausgebaut. Der Bahnhof Kiel-Elmschenshagen bietet zudem Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Kiel Hauptbahnhof und ins Umland.

**VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Robert Rothböck**

---

**Stegen 5, 24768 Rendsburg**  
**Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0**  
**E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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