

Kiel / Kroog - Kroog

Modernisiert. Großzügig. Begeehrt - Einfamilienhaus in Kiel-Kroog

Codice oggetto: 26053081



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140,17 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 501 m²

Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26053081	Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Superficie netta	ca. 140,17 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 78 m ²
Anno di costruzione	1975	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	144.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	21.11.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

La proprietà



Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

La proprietà



Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

La proprietà



Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

La proprietà



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

Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

La proprietà

Unsere Sponsoring-Partner



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

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



Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Una prima impressione

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 charaktvollen 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.

Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Tutto sulla posizione

Dieses schöne Haus liegt im drittgrößten Kieler Stadtteil Elmschenhagen-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 Elmschenhagen-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 Elmschenhagen-Kroog gut angebunden. Über die Bundesstraße B76 besteht eine schnelle Verbindung zur Kieler Innenstadt, den Ostseepark in Schwentinental und zu den Autobahnzubringern. Auch der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Buslinien gut ausgebaut. Der Bahnhof Kiel-Elmschenhagen bietet zudem Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Kiel Hauptbahnhof und ins Umland.

Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com