

**Flintbek**

# Ruhig und doch zentral - schönes Familienhaus im Zentrum Flintbeks

*Número da propriedade: 26053082*



**PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 98,04 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 591 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## Numa vista geral

Número da propriedade	26053082	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 98,04 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.07.2026	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 153 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1973		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>22.04.2036</b>	Procura final de energia	<b>193.20 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>F</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1973</b>

Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## O imóvel



Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## O imóvel



## 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)

Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## O imóvel



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



Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek

## O imóvel

### Unsere Sponsoring-Partner



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







### 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 Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

**Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses schöne, freistehende Einfamilienhaus verbindet gleich mehrere wesentliche Eigenschaften miteinander: Eine ruhige, zurückgesetzte Lage mit Blick ins Grüne, viel Platz für eine Familie und gleichzeitig städtische Infrastruktur in direkter Laufnähe.

Das Haus zeichnet sich durch seinen durchdachten Grundriss aus. Nach dem Betreten des Erdgeschosses können alle Räume über Diele und Flur erreicht werden. Rechter Hand liegt sogleich ein Gäste-WC und ein Tageslicht Wannenbad. Am Kopfende schließen sich zwei Schlafzimmer an, gefolgt von einem kleinen Arbeitszimmer.

Highlight des Erdgeschosses ist sicher der großzügige und gemütliche Wohn- Essbereich mit Zugang zu Garten und Terrasse. Die Küche ist praktischerweise sowohl vom Wohn- Essbereich, als auch vom Flur begehbar und verfügt über eine umfangreiche Einbauküche.

Die große Nutzfläche des Dachgeschosses wurde umfassend wohnlich ausgebaut und verfügt über zwei große Räume, einen Abstellraum sowie ein Tageslicht Duschbad. Besonders hervorzuheben ist hier, neben dem Platzangebot, die angenehm große Deckenhöhe.

Doch auch das Untergeschoss hält weitere Höhepunkte bereit. So ist sind ca. 42 m<sup>2</sup> der Kellernutzfläche ebenfalls wohnlich ausgebaut mit Bad, Küche und zwei Zimmer sowie eigenem Ausgang mit Terrasse und kleinem Gartenteil.

Der übrige Keller besteht aus dem Heizungsraum und zwei weiteren Räumen mit viel Fläche zum Lagern oder auch als Hobbyraum.

Das Haus wird nach einer grundlegenden Modernisierung den neuen Bewohnern sicher viele Jahre Freude bereiten.

Kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin.

**Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek**

## **Detalhes do equipamento**

- **Drei Bäder**
- **Gäste-WC**
- **Kamin**
- **Großer Wohn- Essbereich**
- **Eingewachsener Garten**
- **Zwei Terrassen**
- **Viel Platz**
- **Vollkeller**
- **Einliegerwohnung (wohnlich ausgebaute Nutzfläche)**
- **Einbauküche**
- **Erneuerte Fenster**
- **Große Einzelgarage**
- **Blick ins Grüne**

**Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Flintbek, einer beliebten Gemeinde vor den Toren Kiels. Flintbek bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten sowie Schulen und Kindergärten. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem und schnell vor Ort decken.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Landeshauptstadt Kiel als auch die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Der Bahnhof Flintbek liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Kiel und Hamburg. Auch mit dem Auto gelangen Sie zügig auf die nahegelegene Autobahn A215 – und zur A7 ein großer Vorteil für Pendler.

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Naherholungsgebiete wie die Eider sowie die umliegenden Felder und Wälder bieten Erholung und Freizeitgenuss direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie hier von einer hervorragenden Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Stadt.

**Kurzum: Flintbek vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe und macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Pendler.**

**Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26053082 - 24220 Flintbek**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Robert Rothböck**

---

**Dänische Straße 40, 24103 Kiel**

**Tel.: +49 431 - 98 26 04 0**

**E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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