

Kiel / Kroog - Kroog

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

*Número da propriedade: 26053081*



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

**PREÇO DE COMPRA: 469.000 EUR • ÁREA: ca. 140,17 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 501 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

- 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: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Numa vista geral

Número da propriedade	26053081	Preço de compra	469.000 EUR
Área	ca. 140,17 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 78 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1975		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	144.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.11.2032	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## O imóvel



Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## O imóvel



Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## O imóvel



Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## 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.: 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)

Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog

## O imóvel

### Unsere Sponsoring-Partner



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

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



**Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## 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: 26053081 - 24146 Kiel / Kroog - Kroog**

## Pessoa de contacto

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

Robert Rothböck

---

Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

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

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

---

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