

Flintbek – Flintbek

# Attraktive Erdgeschosswohnung mit Terrasse in ruhiger Lage von Flintbek

Objektnummer: 24053192



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

KAUFPREIS: 208.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053192
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	208.850 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.12.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

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)

Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



**VON POLL FINANCE**

**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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Erdgeschosswohnung besticht durch einen großzügigen Grundriss, moderne Ausstattungsdetails und eine ruhige, aber dennoch zentrale Lage in Flintbek. Große, helle Fensterfronten mit Südwestausrichtung sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und schaffen eine angenehme, freundliche Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Wohlfühlen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Home-Office eignet. Ein modernes Wannenbad rundet den Komfort dieser Wohnung ab. Ein besonderes Highlight ist der Terrassenbereich, der durch seine optimale Süd-West-Ausrichtung die Möglichkeit bietet, die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Darüber hinaus ist die Wohnung zukunftssicher ausgestattet: Im Jahr 2025 werden sämtliche Fensterelemente erneuert und geplant für 205/2026 ist der Einbau einer modernen Heizungsanlage, die den Wohnkomfort noch einmal deutlich steigern wird. Die Lage besticht durch Ruhe und gleichzeitig kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln, was die Wohnung besonders für Singles, Paare oder Pendler attraktiv macht. Diese charmante Erdgeschosswohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage und hervorragenden Zukunftsperspektiven. Ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Großzügigkeit und eine zentrale Wohnlage miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Ausstattung und Details

- Großzügiger Grundriss
- Große, helle Fensterfronten mit Süd-West-Ausrichtung für lichtdurchflutete Räume
- Weitläufiges Wohnzimmer mit viel Platz für individuelle Wohnideen
- Gemütliches Schlafzimmer
- Zusätzliches Zimmer als Kinderzimmer oder Home-Office nutzbar
- Wannenbad für Komfort und Entspannung
- Schöner Terrassenbereich mit Süd-West-Ausrichtung für sonnige Stunden im Freien
- Fensteraustausch 2025: Neue Fensterelemente für mehr Energieeffizienz
- Neue Heizungsanlage 2025/2026: Moderne Technik für zeitgemäßes Wohnen
- Ruhige Wohnlage in Flintbek für entspanntes Wohnen
- Zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Perfekt für Singles, Paare oder Pendler
- Freundliche Wohnatmosphäre durch helle und offene Raumgestaltung
- Zukunftssichere Ausstattung durch geplante Modernisierungen

Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Flintbek, einer beliebten Gemeinde vor den Toren Kiels. Flintbek bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten sowie Schulen und Kindergärten. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem und schnell in der Umgebung decken. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Landeshauptstadt Kiel als auch umliegende Gemeinden schnell erreichbar. Der Bahnhof Flintbek ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Kiel und Hamburg. Auch mit dem Auto gelangen Sie zügig auf die nahegelegene Autobahn A215, wodurch Pendler besonders profitieren. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Naherholungsgebiete wie die Eider oder umliegende Felder und Wälder bieten Erholung und Freizeitgenuss direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Wohnlage genießen Sie hier die Vorzüge einer guten Infrastruktur und schnellen Anbindung an die Stadt. Kurzum: Flintbek vereint ländliche Idylle mit einer zentralen Lage, was die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Pendler macht.

Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24053192 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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