

Kiel – Elmschenhagen

# Attraktives Reihenmittelhaus in Kiel- Elmschenhagen: Ideal für junge Familien

Objektnummer: 24053150



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 131 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

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

Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053150
Wohnfläche	ca. 83,23 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1939

Kaufpreis	199.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 28 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	155.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2034	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## 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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/eckernfoerde

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com

Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Ein erster Eindruck

Attraktives Reihenmittelhaus in Kiel-Elmschenhagen: Ideal für junge Familien Dieses gepflegte Reihenmittelhaus, welches nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist, liegt ruhig in einer Stichstraße im begehrten Stadtteil Elmschenhagen. In den letzten Jahren hat dieser Stadtteil besonders bei jungen Familien stark an Beliebtheit gewonnen. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Gesamtgrundstück von 22.593 m<sup>2</sup>, wobei die zum Haus gehörende Fläche etwa 131 m<sup>2</sup> beträgt. Hier finden Sie reichlich Platz zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag oder zum Feiern im Kreis Ihrer Liebsten. Das Hausgeld für 2024 beträgt laut aktuellem Wirtschaftsplan lediglich 143,00 €.

Raumaufteilung: Komfortabel Wohnen auf mehreren Ebenen Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges und gemütliches Wohn- und Esszimmer, das ausreichend Platz für Ihre Sofalandschaft und stilvolle Möbel bietet. Die angrenzende Terrasse, die nachträglich mit einer Fensterfront und einem Dach ausgestattet wurde, ermöglicht es Ihnen, die Sommerzeit bis in den Frühling und Herbst hinein zu verlängern. An sonnigen Tagen sorgt eine Markise für den gewünschten Schatten. Sämtliche Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort bieten. Das erste Obergeschoss beherbergt eine moderne Einbauküche mit allen gängigen Elektrogeräten sowie ein helles und freundliches Schlafzimmer. Ein kleines Gäste-WC mit innenliegender Lüftung ist ebenfalls auf dieser Etage zu finden. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein vielseitig nutzbares Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein Büro, das durch eine 2008 vergrößerte Gaube ein besonders großzügiges Raumgefühl vermittelt. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Der 1996 ausgebaute Spitzboden bietet zudem wertvolle zusätzliche Abstellfläche. Im Keller befinden sich ein geräumiges Vollbad mit WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum, in dem die 2018 erneuerte Gas-Brennwert-Kombitherme untergebracht ist. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses attraktiven Reihenhauses zu überzeugen.

Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus
- Überdachte Hauseingangstür
- Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- Garten mit Schuppen
- Rollläden (manuell) im Erdgeschoss
- Vollbad im Keller
- Gäste-WC im Obergeschoss
- Kunststofffenster (1996)
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- Gas-Brennwert-Kombitherme (2018)

Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Alles zum Standort

Kiel – Die Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins: Die Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins hat rund 250.000 Einwohner und ist wirtschaftlich sowie kulturell das Zentrum der Region. Kiel bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Leben, maritimem Flair und grüner Natur. Die Stadt ist ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort, geprägt von der ansässigen Christian-Albrechts-Universität, Fachhochschulen und zahlreichen Forschungsinstituten. Kiel ist bekannt für seine exzellenten Verkehrsanbindungen, darunter die direkte Nähe zur Autobahn A7, der Hafen mit Fährverbindungen nach Skandinavien und ein gut ausgebautes Schienennetz.

Elmschenhagen – Ruhiges Wohnen im Südosten von Kiel: Elmschenhagen ist ein beliebter Stadtteil im Südosten Kiels und zeichnet sich durch eine ruhige und naturnahe Wohnlage aus. Der Stadtteil besteht aus den Bereichen Elmschenhagen-Nord und Elmschenhagen-Süd, wobei beide von einer familiären Atmosphäre geprägt sind. Mit seinen zahlreichen Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern ist Elmschenhagen besonders attraktiv für Familien, Paare und Senioren, die eine ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur suchen. Die Nähe zu mehreren Parks, Grünflächen und dem Naherholungsgebiet Wellsee bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Spaziergänge, Radfahren oder Joggen. Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte schnell erreichbar. Das Einkaufszentrum am Ostring und diverse kleinere Geschäfte, Cafés und Restaurants decken den täglichen Bedarf ab. Verkehrstechnisch ist Elmschenhagen sehr gut angebunden. Der Stadtteil verfügt über eine eigene S-Bahn-Station, die eine schnelle Verbindung zum Kieler Hauptbahnhof und der Innenstadt gewährleistet. Auch die Busanbindung ist hervorragend, sodass man alle wichtigen Ziele in Kiel bequem erreicht. Die Nähe zur B76 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Autobahn A215. Elmschenhagen bietet somit eine ideale Mischung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung – ein perfekter Ort für alle, die das Leben in einer freundlichen Nachbarschaft und die Nähe zur Natur schätzen, ohne auf die Vorzüge einer Großstadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 155.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. 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: 24053150 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7 Eckernförde  
E-Mail: [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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