

Kiel – Suchsdorf

# Helle Dachgeschosswohnung in ruhiger Feldrandlage von Suchsdorf

Objektnummer: 24053179.1



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

KAUFPREIS: 242.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

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

Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053179.1	Kaufpreis	242.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77,95 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2009		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	27.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.10.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Die Immobilie

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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



**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)

Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Die Immobilie

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Preis-Sieger-Gut-  
beurteilung in der Kategorie  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicepartner GmbH  
10/2024

**FAZ-INSTITUT**  
**Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSGEGEN“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**VP**  
100% Kundenzufriedenheit  
2024  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
IM

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



Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## 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](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Grundrisse



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Dachgeschosswohnung in einer ruhigen Stichstraße in Suchsdorf vereint modernes Wohnen mit einem naturnahen Lebensgefühl. Hier genießen Sie die Ruhe und Geborgenheit einer Feldrandlage, ohne auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen. Bereits beim Betreten der Wohnung spüren Sie den hellen und durchdachten Grundriss, die durch die bodentiefen Fenster unterstrichen wird. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet reichlich Platz für gesellige Runden, entspannte Abende oder kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Die separate Küche ist ein Traum für Hobbyköche und Familien gleichermaßen. Hier können Sie nicht nur kulinarische Highlights zaubern, sondern auch einen gemütlichen Essplatz integrieren. Die zwei Schlafzimmer schaffen private Rückzugsorte für erholsamen Schlaf oder die individuelle Nutzung, beispielsweise als Homeoffice oder Kinderzimmer. Das Wannenbad fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet mit seiner zeitlosen Ausstattung eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss, die Ihnen zusätzliche Möglichkeiten eröffnet. Ob ein weiteres Schlafzimmer, ein Atelier oder ein Hobbyraum – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und den Raum nach Ihren Bedürfnissen gestalten. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima und wohlige Wärme sorgt. Auch technisch ist die Immobilie auf dem neuesten Stand: Der Glasfaseranschluss gewährleistet schnelle Internetverbindungen für Homeoffice, Streaming und alle digitalen Bedürfnisse. Die Lage der Wohnung in einer ruhigen Stichstraße sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre ohne Durchgangsverkehr. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur von Suchsdorf: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur Kieler Innenstadt machen diese Wohnung besonders attraktiv. Die Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Ob als Familie, Paar oder Individualist – hier finden Sie die perfekte Basis für ein harmonisches Leben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie überzeugen!

Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Ausstattung und Details

### Lage:

- Ruhige Stichstraße in Suchsdorf
- Feldrandlage, naturnah und idyllisch
- Gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Nähe
- Schnelle Anbindung an die Kieler Innenstadt und öffentlichen Nahverkehr

### Wohnungsausstattung:

- Dachgeschosswohnung mit hellen, freundlichen Räumen
- Große bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Große, separate Küche
- Wannenbad

### Besonderheiten:

- Ausbaureserve im Dachgeschoss für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Carport direkt am Haus

### Freizeit und Umgebung:

- Ruhige Wohnatmosphäre ohne Durchgangsverkehr
- Feldwege und Natur direkt vor der Haustür
- Ideal für Spaziergänge, Jogging oder andere Freizeitaktivitäten

Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Alles zum Standort

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen Stichstraße im beliebten Stadtteil Suchsdorf, einer der begehrtesten Wohnlagen von Kiel. Die direkte Feldrandlage sorgt für eine idyllische und naturnahe Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe und einer ausgezeichneten Anbindung an das Stadtleben. Suchsdorf bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Für Pendler ist die Lage ebenfalls ideal – die Kieler Innenstadt ist nur wenige Autominuten entfernt und auch mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell erreichbar. Zudem ist die Anbindung an die Autobahn Richtung Hamburg oder Schleswig optimal. Für Natur- und Sportliebhaber ist die Umgebung ein Paradies: Spaziergänge und Joggingrunden entlang der angrenzenden Felder sind ebenso möglich wie Fahrradtouren in die malerische Umgebung. Naherholungsgebiete, Sportvereine und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot. Dank der ruhigen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr eignet sich die Wohnung besonders für Familien, Paare oder Menschen, die den Ausgleich zwischen Natur und Urbanität suchen.

Objektnummer: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 27.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## 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)