

Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

# Wohnen wie im Bungalow: Große Eigentumswohnung für die ganze Familie!

Objektnummer: 24157001



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

**KAUFPREIS: 409.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

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

Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24157001
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	409.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	97.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Die Immobilie



**VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten beschleunigen 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: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Grundrisse



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: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Ein erster Eindruck

Diese Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1992 überzeugt durch ihre gepflegte Erscheinung und eine intelligente Raumaufteilung, die ideal für Paare oder Familien geeignet ist. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> erwarten Sie vier helle Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, zwei Bäder, ein HWR und ein einladender Wohnbereich mit direktem Zugang zu einer der sonnigen Terrassen. Die Wohnung befindet sich in ruhiger, aber zentraler Lage mit optimaler Anbindung an lokale Einrichtungen und den öffentlichen Nahverkehr. Das massiv gebaute Gebäude präsentiert sich in einwandfreiem Zustand und bietet hochwertigen Wohnkomfort. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt mit seinem Zugang zur Terrasse zu entspannten Stunden im Freien ein. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer en Suite, während eines der zwei weiteren Zimmern ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse bietet. Ein zweites Badezimmer mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort, auch bei mehreren Bewohnern. Besondere Highlights sind der eingewachsene Garten mit Gartenhaus und die zwei Terrassen, die reichlich Platz für Freizeit und Entspannung im Freien bieten. Ein Carport mit überdachtem Zugang zum Eingangsbereich sowie zusätzliche Stellplätze auf der gesicherten Auffahrt runden das Angebot ab. Die Wohnung ist Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft, die eine angenehme Nachbarschaft und ein persönliches Wohnumfeld bietet. Die hochwertige Ausstattung, eine zentrale Heizungssteuerung und durchdachte Installationen, ergänzt das Gesamtbild dieser besonderen Immobilie. Erleben Sie urbanes Wohnen mit dem Komfort eines privaten Gartenbereichs – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Ausstattung und Details

- Ruhige und zentrale Wohngegend
- Massivbau
- Auffahrt mehreren PKW-Stellplätzen
- Carport mit überdachtem Weg zum Eingang
- eingewachsenes Grundstück
- zwei sonnige Terrassen mit ca. 25 m<sup>2</sup> Fläche
- Erdgeschosswohnung
- charmanter und durchdachter Grundriss
- 4 großzügige Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- hochwertige Ausstattung
- zwei Bäder
- kleine Eigentümergemeinschaft



Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Alles zum Standort

Kaltenkirchen liegt im Süden Schleswig-Holsteins, nur 30 km nördlich von Hamburg, und bietet die perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Die Stadt überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung (A7, AKN-Bahn), eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung sowie vielfältige Freizeitangebote wie die HolstenTherme und umliegende Naturlandschaften. Die Stadt vereint Lebensqualität, Natur und Urbanität – ein attraktiver Standort für Familien, Pendler und Ruhesuchende. Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler und ruhiger Lage. Daher sind alle Geschäfte des täglichen Lebens, der Hauptbahnhof und die Innenstadt problemlos fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 97.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24157001 - 24568 Kaltenkirchen – Kaltenkirchen

## 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)