

Kiel – Suchsdorf

# Erdgeschosswohnung im Rohbau mit Gartenanteil in ruhiger Lage – Gestalten Sie Ihr Traumzu Hause

Property ID: 24053179



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

**PURCHASE PRICE: 194.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,55 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## At a glance

Property ID	24053179
Living Space	ca. 72,55 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2008
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	194.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Shell
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	27.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.10.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## The property



Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## The property



Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## The property



Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## The property


VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

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)



Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## The property

**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, 10/2024

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
in Top 40 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

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

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

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

**VP**  
10 Jahre  
100.000  
Kunden  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
GmbH

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



Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## The property

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**

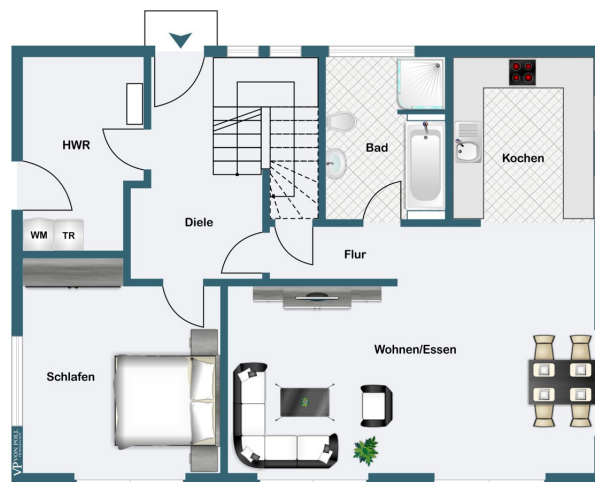
Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Floor plans



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## A first impression

Die helle und freundliche Erdgeschosswohnung bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, Ihr zukünftiges Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Aktuell noch im Rohbau, eröffnet diese Wohnung eine Vielzahl an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier haben Sie die Freiheit, die Raumaufteilung, Ausstattung und Details nach Ihren persönlichen Wünschen zu planen, um ein maßgeschneidertes Wohnkonzept zu verwirklichen. Die Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen, offenen Wohnbereich, der durch große Fensterfronten mit viel Tageslicht durchflutet wird und eine helle, freundliche Atmosphäre schafft. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des Raumes und bietet Ihnen viel Platz für Ihre Ideen – ob für gesellige Abende oder ruhige Momente im Kreise der Familie. Die angrenzende, große offene Küche bietet ausreichend Platz, um eine moderne Kochlandschaft mit einem integrierten Essbereich zu gestalten, der perfekt für den Austausch mit Familie und Freunden geeignet ist. Ein besonderes Highlight dieser Erdgeschosswohnung ist der weitläufige Gartenanteil, der direkt vom Wohnbereich zugänglich ist. Der Garten bietet nicht nur viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten, sondern auch die Möglichkeit, eine grüne Oase direkt vor Ihrer Tür zu schaffen. Die Wohnung verfügt über ein gut geschnittenes Schlafzimmer, welches Sie nach Belieben gestalten und einrichten können. Das Vollbad bietet ebenfalls viel Potenzial für Ihre eigenen Ideen und lässt sich zu einer persönlichen Wohlfühloase umgestalten. Da sich die Wohnung im Rohbau befindet, können Sie alle Details nach Ihrem Geschmack anpassen: Vom Bodenbelag über die Wandfarben bis hin zu den Ausstattungen in Küche und Bad – Sie haben die Möglichkeit, alle Elemente nach Ihren Vorstellungen zu wählen und somit das perfekte Zuhause für sich zu schaffen. Auch bei der Raumaufteilung können Sie kreativ werden und die Wohnung ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten. Die Lage dieser Erdgeschosswohnung ist ebenso überzeugend: In einer ruhigen Stichstraße in Suchsdorf genießen Sie die idyllische Nähe zur Natur, mit einem direkten Blick auf Felder und Grünflächen. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur des Stadtteils. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kieler Innenstadt sowie die Autobahn sind ebenfalls schnell zu erreichen, was die Wohnung sowohl für Pendler als auch für Familien attraktiv macht. Die Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die das Besondere suchen und die Möglichkeit haben möchten, ihre Wohnräume individuell zu gestalten. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Wünsche in dieser großzügigen Erdgeschosswohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten dieser Immobilie begeistern!

Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Details of amenities

- Erdgeschosswohnung im Rohbau nach Sanierung
  - Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten (Raumaufteilung, Ausstattung, etc.)
  - Großzügige Wohnfläche mit offenem Grundriss
  - Rohbau-Status bietet hohe Flexibilität bei der Gestaltung
  - Ideal für Käufer, die ihr Zuhause nach eigenen Wünschen kreieren möchten
  - Perfekte Wohnung für Familien, Paare oder Individualisten
- Ausstattung und Merkmale:
- Offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht durch große Fensterfronten
  - Große, offene Küche – ideal für modernes Koch- und Esskonzept
  - Zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit flexiblem Nutzungspotential
  - Modernes Wannenbad mit Gestaltungspotential
  - Direkt zugänglicher, großzügiger Gartenanteil für die private Nutzung
  - Individuelle Anpassung von Bodenbelägen, Wandfarben und Ausstattungen möglich
- Lage:
- Ruhige Lage in einer Stichstraße in Suchsdorf
  - Naturnahe Umgebung mit Blick auf Felder und Grünflächen
  - Gute Anbindung an die Kieler Innenstadt und Autobahn
  - Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln
  - Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## All about the location

Die Erdgeschosswohnung 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.

Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Other information

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.

Property ID: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)