

Kiel – Friedrichsort

# Gemütliches Reihenmittelhaus – Kompakt und charmant

CODE DU BIEN: 24053155



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

PRIX D'ACHAT: 184.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,41 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 132 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053155
Surface habitable	ca. 77,41 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1.5
Année de construction	1959

Prix d'achat	184.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	463.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## Une première impression

In Kiel-Friedrichsort, ruhig gelegen in einer Sackgasse, ist dieses schöne Reihenmittelhaus mit vier Zimmern und großzügigem Kellergeschoss gelegen. Friedrichsort ist ein Stadtteil, der in den letzten Jahren gerade für junge Familien an Attraktivität gewonnen hat. Ausreichend Platz zum Entspannen nach der Arbeit oder zum Spielen mit den Kindern finden Sie auf dem ca. 130,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Im Erdgeschoss des Hauses ist das große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse. Der zentral platzierte Essbereich und die Küche im vorderen Teil des Hauses bieten ebenfalls ausreichend Platz und laden zum Verweilen, Kochen und Backen mit der Familie ein. Über die Treppe wird das Obergeschoss erreicht, in dem sich neben dem neuen Duschbad auch das Kinderzimmer mit Blick in den Garten befindet. Im vorderen Bereich des Obergeschosses befindet sich das Elternschlafzimmer mit ausreichend Platz für Kleiderschrank und Sideboard. Durch die großen Dachfenster ist das Schlafzimmer hell und freundlich gestaltet und man kann vom Bett aus in den Sternenhimmel schauen. Als zusätzlicher Stauraum oder als Ausbaureserve für ein weiteres Zimmer kann der Spitzboden genutzt werden. Der Vollkeller bietet Ihnen genügend Platz und Stauraum. Ein zusätzlicher Raum, der als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, ist neben einer Werkstatt und einem Hauswirtschaftsraum vorhanden. Haben wir ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## Détails des commodités

- Ruhig Sackgassenlage
- Reihemittelhaus
- Glasfaseranschluss
- Große Velux-Dachflächenfenster im Obergeschoss
- Neues Duschbad
- Einbauküche
- Neue Dacheindeckung
- Süd-West-Terrasse
- Vollkeller
- Markise
- Gartenhaus
- Gäste-WC im Keller
- Werkstatt im Keller

CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt im nördlichen Kieler Stadtteil Friedrichsort, vor allem bekannt durch den Falkensteiner Strand und die Lindenau-Werft. Friedrichsort verfügt über eine Gemeinschaftsschule, eine Grundschule und mehrere Kindergärten. An kulturellen Angeboten sind besonders die Bücherei und das bekannte Kulturzentrum des Kulturladen Leuchtturm e.V. zu nennen, aber auch der Hochseilgarten direkt am Strand. Der historische Teil des alten Leuchtturmwärterhäuschens wird von einem Sportverein mit Gastronomie genutzt. Die Einkaufsstraße von Friedrichsort ist verkehrsberuhigt ist mit Ruhebänken und Straßencafés besetzt. Hier finden sich noch viele inhabergeführte Geschäfte. Das Zentrum bietet in unmittelbarer Nähe ausreichend gebührenfreie Parkplätze. Verschiedene Einzelhandelsgeschäfte (Lebensmittel, Drogerie, Bäckerei/Café, Bekleidung, Sport, Tierbedarf, Florist, u. ä.) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Ärzte, Apotheke, Bank/Sparkasse, etc.) sind hier angesiedelt. Mehrere Bus - und Fährlinien bringen Sie mehrmals täglich nach Kiel. Über die Bundesstraßen 76 und 503 nach Kiel ist die verkehrstechnische Anbindung sehr gut. Friedrichsort bietet lohnenswerte Ausflugsziele in der näheren Umgebung, darunter den Falkensteiner Strand mit der angrenzenden Steilküste, den Leuchtturm von Friedrichsort, das nostalgische Hafenambiente am Thiessen-Kai, das Kulturzentrum Kulturladen Leuchtturm e.V. oder den Hochseilgarten direkt am Strand. Für ziemlich jeden Geschmack ist etwas dabei.

CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 463.23 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



CODE DU BIEN: 24053155 - 24159 Kiel – Friedrichsort

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)