

Kiel – Suchsdorf

# Helle Dachgeschosswohnung in ruhiger Feldrandlage von Suchsdorf

CODE DU BIEN: 24053179.1



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

PRIX D'ACHAT: 242.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77,95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

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

CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053179.1
Surface habitable	ca. 77,95 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2009
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	242.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

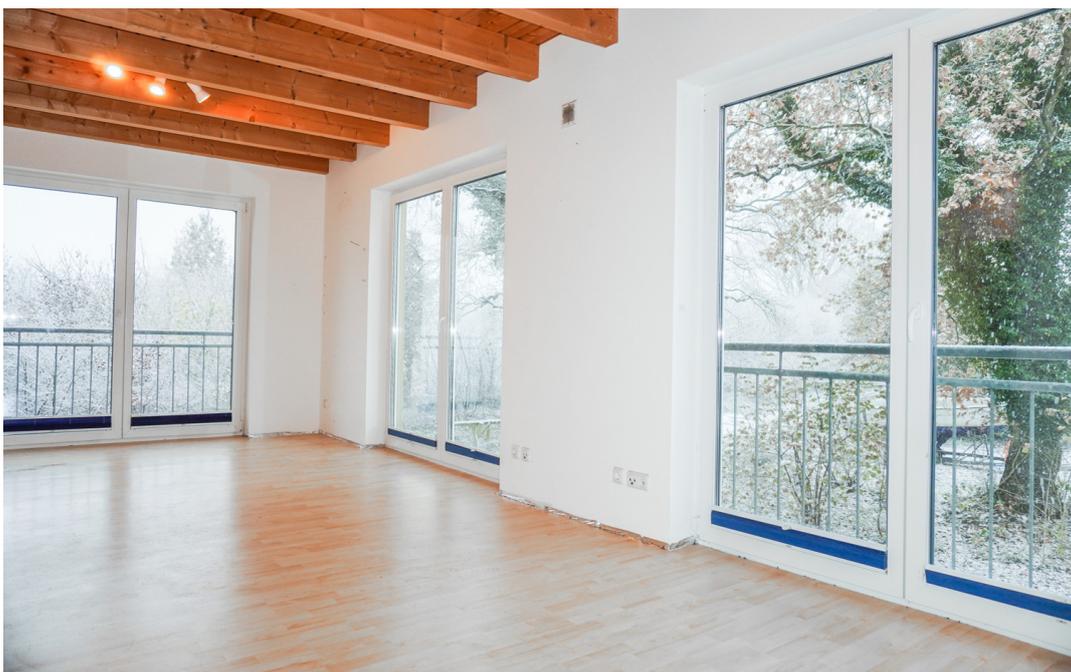
CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	27.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.10.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

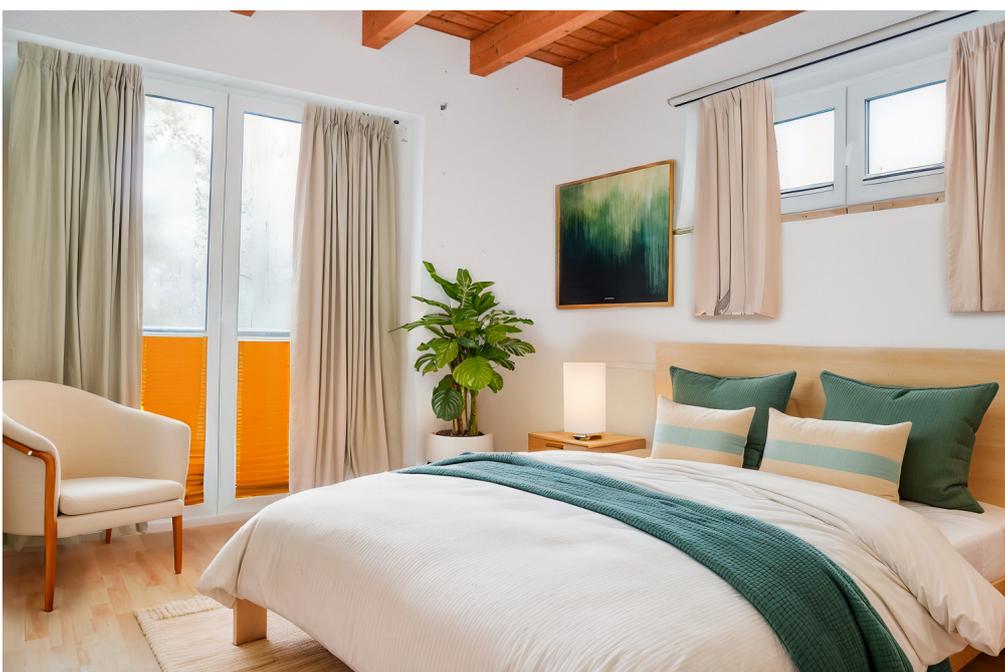
CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## La propriété

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, 10.10.24

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
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  
ServiceVitaler GmbH  
10/2024

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

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

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

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



CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## 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**

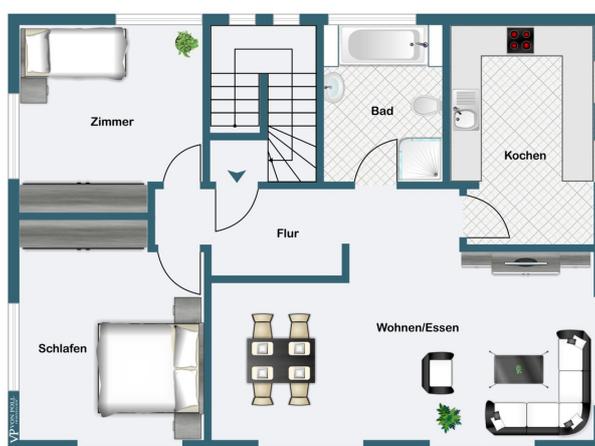
Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Plans d'étage



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf**

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24053179.1 - 24107 Kiel – Suchsdorf

## 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)