

Flintbek

# Familienparadies mit viel Platz in ruhiger Lage von Flintbek

????????? ??????????: 25053021



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

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 188,38 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 852 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25053021 - 24220 Flintbek

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053021	????? ???????	439.000 EUR
????????????	ca. 188,38 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	5	????? ???????????????	2024
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1972	??????????????	ca. 88 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25053021 - 24220 Flintbek

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	248.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972



???????? ????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ????????





???????? ????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ????????





???????? ??????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ?????????





???????? ??????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ?????????



???????? ????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ????????





???????? ????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ????????



???????? ?????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ?????????





???????? ??????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ??????????



???????? ????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ????????





???????? ??????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

???????? ?????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ?????????

VP 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, IFR, 10/2024



**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Preis-Sterne-Gold  
im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024



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



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



**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basic-Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/hogeltestator-product-service



**VP**  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
10/2024  
10/2024  
VON POLL IMMOBILIEN

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

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



???????? ??????????: 25053021 - 24220 Flintbek

?? ?????????



**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)

??????? ???????: 25053021 - 24220 Flintbek

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte und großzügige Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 1972 bietet Ihnen und Ihrer Familie auf ca. 188,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause. Das ca. 852 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Flintbek und überzeugt durch eine ideale Anbindung an Hamburg und Kiel. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 5 mögliche Schlafzimmer, bietet das Haus viel Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Teilkeller (ca. 57 m<sup>2</sup>) mit zwei Räumen – einem Keller- und einem Heizungsraum – sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Erdgeschoss verfügt über ein Wannenbad aus dem Baujahr, während im Dachgeschoss ein modernisiertes Vollbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung steht. Beide Toiletten inklusive Spülkästen wurden 2024 erneuert. Zudem ist eine separate Abstellkammer im Erdgeschoss bereits für den Ausbau eines weiteren Badezimmers vorbereitet. Die Einbauküche aus ca. 1987 ist mit einem E-Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet. Unterschiedliche Bodenbeläge wie Parkett, Fliesen, Teppich und Linoleum verleihen den Räumen eine individuelle Note. Der eingewachsene und größtenteils eingezäunte Garten lädt zum Entspannen ein. Eine Dachterrasse, eine überdachte Terrasse sowie eine weitere Terrasse bieten vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung des Außenbereichs. Auf der gepflasterten Auffahrt stehen 4 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Eine massive Garage mit angrenzender Werkstatt aus dem Jahr 1976 sowie ein Holzgeräteschuppen aus dem Jahr 1997 (gesamt ca. 31 m<sup>2</sup>) bieten viel Platz für Hobby und Lagerung. Die Gasbrennwertheizung aus 2012 sorgt für eine effiziente Beheizung des Hauses. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster – ergänzt durch vereinzelt noch vorhandene Holzfenster – wurden über die Jahre hinweg (überwiegend 1997 & 2006) erneuert und bieten eine gute Isolierung. Im Erdgeschoss sind überwiegend Außenrollläden vorhanden (teils elektrisch, teils manuell bedienbar). Zusätzliche Modernisierungen wie die erneuerte Elektrik (2014) und die gedämmte Zwischengeschossdecke sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Zudem sind ein Glasfaseranschluss sowie eine SAT-Anlage vorhanden. Das Haus präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt, teilweise besteht jedoch Renovierungsbedarf, insbesondere in Bezug auf die Küche und einige Bodenbeläge. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dieses charmante Einfamilienhaus kombiniert großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden Lage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses Haus hautnah. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit eines virtuellen Rundgangs über den QR-Code auf der vierten Seite des Exposés.

??????? ????????: 25053021 - 24220 Flintbek

???????????????? ???? ??????????

- Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr 1972) mit massivem Anbau aus 1997 in Flintbek
- Teilkeller (ca. 57 m<sup>2</sup>) mit Kellerraum und Heizungsraum
- Ruhige Lage mit guter Anbindung nach Hamburg und Kiel (Bushaltestelle direkt vor der Tür)
- Durchdachte Grundrissgestaltung mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen
- 6 Zimmer, davon 5 als Schlafzimmer nutzbar
- Eingewachsener, überwiegend eingezäunter Garten
- Dachterrasse, überdachte Terrasse und zusätzliche Terrasse
- 4 PKW-Stellplätze auf gepflasterter Auffahrt
- Massive Garage mit angrenzender Werkstatt (Baujahr 1976) und zusätzlichem Geräteschuppen aus Holz (Baujahr 1997) (gesamt ca. 31 m<sup>2</sup>)
- Gasbrennwertheizung aus 2012 und Elektrik 2014 erneuert
- 1 Wannenbad im Erdgeschoss, 1 Vollbad mit Badewanne und Dusche im Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (überwiegend erneuert 2006 & 1997), vereinzelt Holzfenster
- Außenrollläden im Erdgeschoss (teilweise elektrisch, teilweise manuell)
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich und Linoleum
- Abstellkammer im Erdgeschoss als mögliches, weiteres Bad vorbereitet
- Gedämmte Zwischengeschossdecke
- Glasfaseranschluss und SAT-Anlage vorhanden



??????? ????????: 25053021 - 24220 Flintbek

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Flintbek, einer beliebten Gemeinde vor den Toren Kiels. Flintbek bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten sowie Schulen und Kindergärten. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem und schnell vor Ort decken. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Landeshauptstadt Kiel als auch die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Der Bahnhof Flintbek liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Kiel und Hamburg. Auch mit dem Auto gelangen Sie zügig auf die nahegelegene Autobahn A215 – ein großer Vorteil für Pendler. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Naherholungsgebiete wie die Eider sowie die umliegenden Felder und Wälder bieten Erholung und Freizeitgenuss direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie hier von einer hervorragenden Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Stadt. Kurzum: Flintbek vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe und macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Pendler.

??????? ???????: 25053021 - 24220 Flintbek

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 248.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25053021 - 24220 Flintbek

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 ?????

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)