

Kiel – Suchsdorf

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

????????? ??????????: 24053179



www.von-poll.com

???? ??????: 194.500 EUR • ??????????: ca. 72,55 m² • ??????: 2

???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

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

???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053179	????? ???????	194.500 EUR
????????????	ca. 72,55 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
???????????? ??? ????????	1		
????????	1	???????? ????????????	???????????????????? ????????
????? ?????????????	2008	???????????????????? ??????	ca. 70 m ²
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????	????????	????????, ??????

???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	27.70 kWh/m ² a
?????????? ???????????????? ?????? ??	17.10.2034	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2008

???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

?? ?????????

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com



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

???????? ?????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

?? ?????????

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, 10.10.2024

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/begehrteste-produkte-services

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

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

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

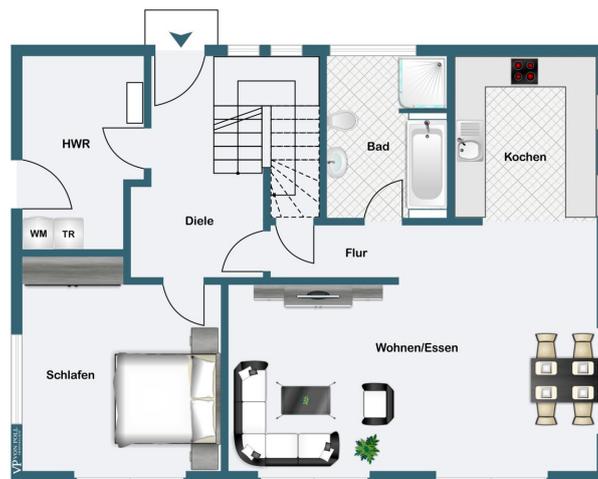
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

???????



Erdgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

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

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!

???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

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

- 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

???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

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

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.

???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 27.70 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24053179 - 24107 Kiel – Suchsdorf

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

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

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 ?????
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com