

Kiel / Suchsdorf

# Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit Sonnengrundstück in top Lage

CODICE OGGETTO: 25053033



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

PREZZO D'ACQUISTO: 647.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127,78 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 554 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25053033
Superficie netta	ca. 127,78 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	647.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 82 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.02.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979



CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà

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)

## Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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



Quelle: IFR Investhat  
18.10.2024 12.000 Makler  
G.F.T.H.C. 800-80.23



12 weitere Anbieter  
erhielten die Werte Sehr Gut  
Im Test: 44 Immobilien-  
makler im Preisvergleich  
Ausgabe 9/2024



Im Vergleich: 27 Immobilienmakler  
Servicekriterien Größe  
10/6.2024



ANALYSE  
FOCUS 36/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE



Basic Anbieterreputation  
02 | 2024  
EAZ/INT/Begehrteste-produkte-service



2023  
Im Jahr 2023  
Kundenzufriedenheit im Vergleich  
VON POLL IMMOBILIEN  
10/6

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

VP 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 Hypotheken-  
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen  
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

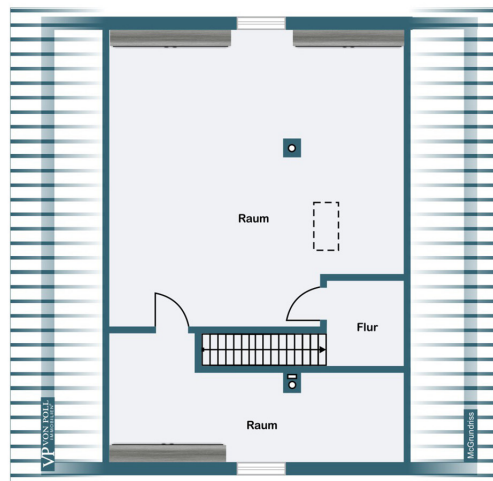


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf**

## Una prima impressione

Dieses tolle Einfamilienhaus befindet sich in beliebter und ruhiger Lage von Kiel-Suchsdorf mit hervorragender Infrastruktur: alle Nahversorger, sowie Bus- und Bahnverbindungen sind fußläufig erreichbar. Die Kieler Innenstadt ist nur wenige Autominuten entfernt und die Anbindung an den Auto-Fernverkehr ist optimal. Das Haus verfügt über genug Platz für die ganze Familie. Im Entréebereich befinden sich ein geräumiger Abstellraum und ein Duschbad, daran schließt sich die große Diele an, welche den Zugang zu allen weiteren Räumlichkeiten ermöglicht. Linker Hand befindet sich die erst vor kurzer Zeit hochwertig modernisierte SieMatic Küche mit Miele Geräten. Rechter Hand liegen die drei Schlafzimmer und ein weiteres Bad, welche zum Teil über einen weiteren Flur als privater Bereich abgetrennt sind. Über das mittlere Zimmer lässt sich bequem der hintere Garten mit Terrasse erreichen. Zentral gelegen und somit das Herz des Hauses ist der große Wohnbereich mit Zugang zur vorderen Terrasse mit Garten in perfekter Süd-West-Ausrichtung. Das Dachgeschoss wird von der Diele aus über eine bequeme Treppe erreicht und verfügt über einen weiteren sehr großen wohnlich ausgebauten Bereich, sowie einen zweiten Raum mit viel Potenzial. Darüber befindet sich noch ein nicht ausgebauter Spitzboden mit Platz als Abstellfläche. Das Grundstück bietet durch seine Ausrichtung und Lage den ganzen Tag optimale Sonnenverhältnisse und vermittelt das Gefühl eines Eckgrundstücks. Zusätzlich bietet es durch seine Einfriedungen und schön eingewachsenen Hecken einen guten Sichtschutz. Als Besonderheit sind die zwei Garagen mit elektrischem Tor zu nennen, wobei die jeweiligen Zufahrten weitere Abstellplätze für PKWs bieten. Somit ist ebenfalls für genügend Platz für die Autos der Familie und deren Gäste gesorgt.

**CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf**

## Dettagli dei servizi

- Zwei Gärten
- Zwei Terrassen
- Zwei Garagen mit elektrischem Tor
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche (SieMatic) mit Miele Geräten
- Zwei Bäder
- Parkettboden
- Isolierter Dachboden
- Alarmanlage



**CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf**

## Tutto sulla posizione

Suchsdorf ist ein Stadtteil im Nordwesten von Kiel, etwa fünf bis zehn Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Die früher eigenständige, dem Kreis Rendsburg angehörige Gemeinde wurde 1958 in das Kieler Stadtgebiet eingemeindet. Suchsdorf hat rund 9.400 Einwohner. 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. Naherholungsgebiete, Sportvereine und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot. Der nahegelegene Nord-Ostseekanal lädt zu malerischen Wanderungen oder Fahrradtouren ein.

**CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 151.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)