Kiel – Kroog

Naturnahe Ortsrandlage mit Ausbaureserve im Dachgeschoss

Objektnummer: 26053059



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 775 m²

Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Auf einen Blick

Objektnummer	26053059
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 170 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.03.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	179.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Die Immobilie





Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Die Immobilie





Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

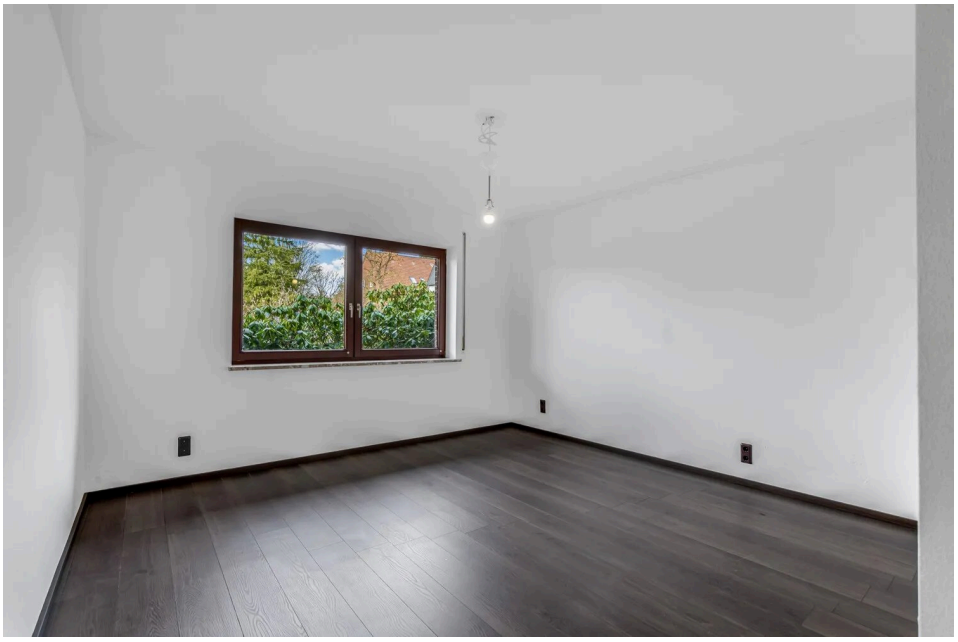
Die Immobilie





Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

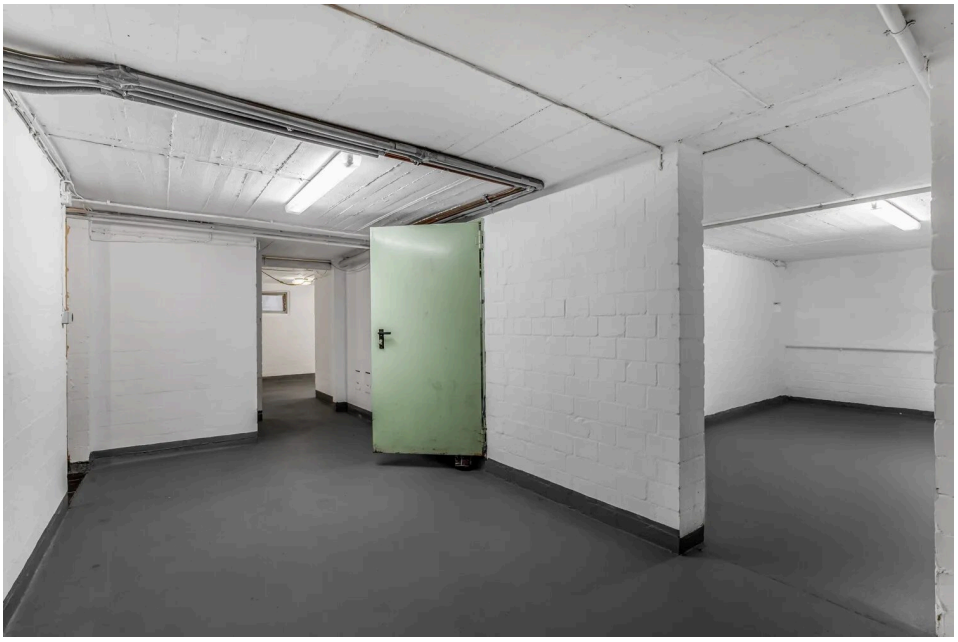
Die Immobilie

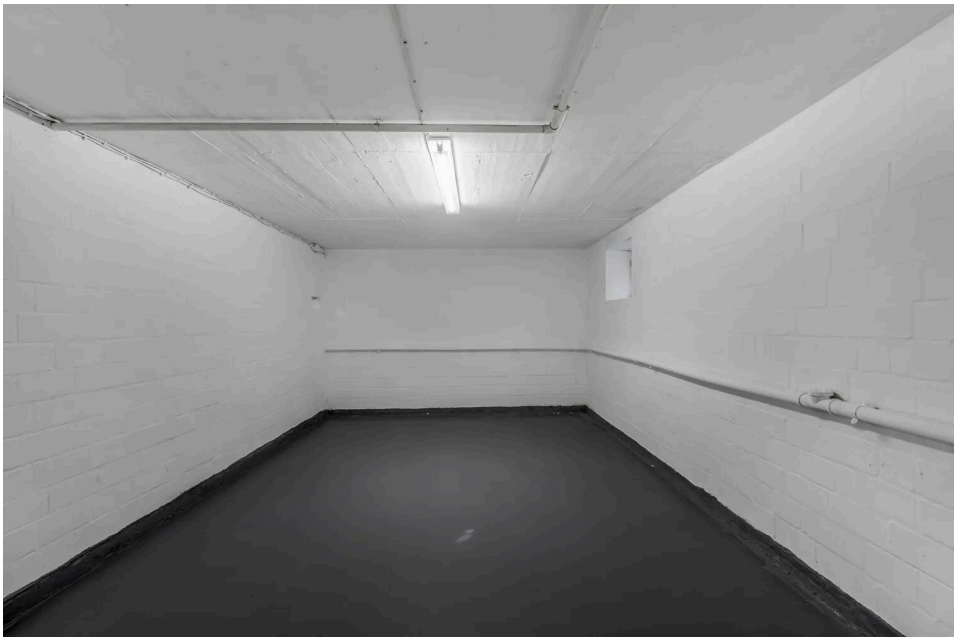




Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Die Immobilie





Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Die Immobilie



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.: 0431 - 98 26 04 0

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

Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Die Immobilie





Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Die Immobilie



Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer Immobiliengelegenheit, die reich an Potenzial und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 überzeugt durch seine durchdachte Wohnfläche von etwa 105 m² und befindet sich auf einem ca. 775 m² großen Grundstück. Die Lage in einer beliebten Wohngegend, kombiniert mit einer verkehrsberuhigten Sackgassenlage am Feldrand, bietet einen Blick ins Grüne und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das massiv gebaute Haus mit rotem Verblendmauerwerk und überdachtem Eingangsbereich eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf eine solide Substanz legen und eigene Wohnideen realisieren möchten. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand mit normaler Ausstattungsqualität, wodurch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Der großzügige Grundriss im Erdgeschoss bietet viel Platz für Ihre Wünsche. Neben dem großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit direktem Zugang zur teilweise überdachten Terrasse und dem naturnahen Garten erschließen sich auf dieser Ebene weitere attraktive Bereiche: Ein separates Esszimmer mit Zugang zur Küche, das Potenzial für eine Küchenerweiterung bietet, ergänzt das Raumkonzept. Das Gäste-WC mit Fenster sowie ein Wannenbad mit Bidet erleichtern den Alltag und stehen für eine familienfreundliche Raumaufteilung. Auch das Wohnen im Erdgeschoss ist dank eines vorhandenen Schlafzimmers ohne Weiteres möglich.

Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt auch an kühleren Tagen für angenehme Wärme. Überwiegend manuell bedienbare Rollläden bieten zusätzlichen Komfort. Kunststofffenster aus dem Jahr 2002 im Dachgeschoss steigern den energetischen Wert. Dachschrägenfenster (2002) im Dachgeschoss sorgen für gute Lichtverhältnisse. Das Dachgeschoss selbst ist aktuell als Nutzfläche erschlossen und genehmigt und bereits zum Teil im Ausbau, wobei drei gut geschnittene Zimmer vorhanden sind (teilweise noch im Rohbau). Ein Duschbad ist im Rohbau vorbereitet, sodass mit handwerklichem Geschick weiterer Wohnraum entstehen kann.

Im Kaufpreis sind Baumaterialien wie Fermacellplatten und Dämmstoffe bereits enthalten und erleichtern die Fertigstellung der begonnenen Ausbaumaßnahmen. Der Vollkeller mit mehreren, durch Fenster belichteten Räumen, eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Lagerfläche oder Werkstatt.

Das Angebot wird durch den Garten mit freiem Blick auf das Naturschutzgebiet und Preetzer Klosterforst, einer großen (teilweise überdachten) Terrassenfläche sowie einer Garage aus dem Jahr 1982 sinnvoll abgerundet. Praktischerweise liegt bereits ein Glasfaserkabel in der Straße und stellt die zeitgemäße Internetanbindung sicher.

Dieses Haus bietet Eigentümern mit Gestaltungsanspruch und Weitblick die Gelegenheit, ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu schaffen und dabei von den bereits vorhandenen Aus- und Anbaumöglichkeiten sowie der gewachsenen Lage zu profitieren.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Ausstattung und Details

- Beliebte Wohngegend
- Verkehrsberuhigte Sackgassenlage
- Feldrandlage mit Blick auf das Naturschutzgebiet und Preetzer Klosterforst
- Massivbauweise
- Verblendmauerwerk in rot
- Überdachter Eingangsbereich
- Großzügiger Grundriss im Erdgeschoss
- Gäste-WC mit Fenster
- Wannenbad mit Bidet im Erdgeschoss
- Esszimmer mit Zugang zur Küche und Potenzial für Küchenerweiterung
- Sehr großes und lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Direkter Zugang zur Terrasse (Teilweise überdacht) und in den Garten
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gasbrennwertherme aus 2017
- Ausbaufähiges Dachgeschoss (aktuell Nutzfläche, teilweise Ausbau begonnen)
- Dachgeschoss mit drei gut geschnittenen Zimmern
- Vorbereiteter Rohbau für ein Duschbad im Dachgeschoss
- Im Preis sind viele Baumaterialien enthalten (Fermacellplatten, Dämmstoffe etc.)
- Kunststofffenster aus 2002 im Dachgeschoss
- Rollläden überwiegend manuell
- Dachschrägenfenster (2002) für gute Belichtung im Dachgeschoss
- Vollkeller
- Kellerräume mit Fenstern und vielseitiger Nutzung
- Weitläufiger Garten mit mit Blick in die Natur
- Große Terrassenfläche, zum Teil überdacht
- Garage aus dem Jahr 1982
- Glasfaserkabel liegt in der Straße

Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Alles zum Standort

Kroog, ein attraktiver Stadtteil im Südosten von Kiel, zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Wohnstruktur und die naturnahe Umgebung aus. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen, die ein familienfreundliches und entspanntes Wohnumfeld schaffen. Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grünflächen, Feldern und Naherholungsgebieten bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Trotz der naturnahen Lage profitieren die Bewohner von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die Kieler Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso wie die öffentlichen Verkehrsmittel, die eine schnelle Anbindung an zentrale Bahnhöfe und Buslinien gewährleisten (Bushaltestelle ca. 250m entfernt, Bahnhof in Elmschenhagen/Kroog). Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen (A215/A7) sind auch größere Städte wie Lübeck, Hamburg und Flensburg bequem erreichbar – ideal für Berufspendler oder Tagesausflüge.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in komfortabler Reichweite und runden das Gesamtbild einer attraktiven und alltagstauglichen Lage ab. Die Kombination aus Ruhe, naturnaher Umgebung und exzellenter Anbindung macht Kiel-Kroog zu einem gefragten Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26053059 - 24146 Kiel – Kroog

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde
Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com