Kiel – Ellerbek

Ein Stück vom Glück

Objektnummer: 26053204



KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 412 m²

Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

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

Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26053204
Wohnfläche	ca. 92 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	205.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	26.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	343.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie

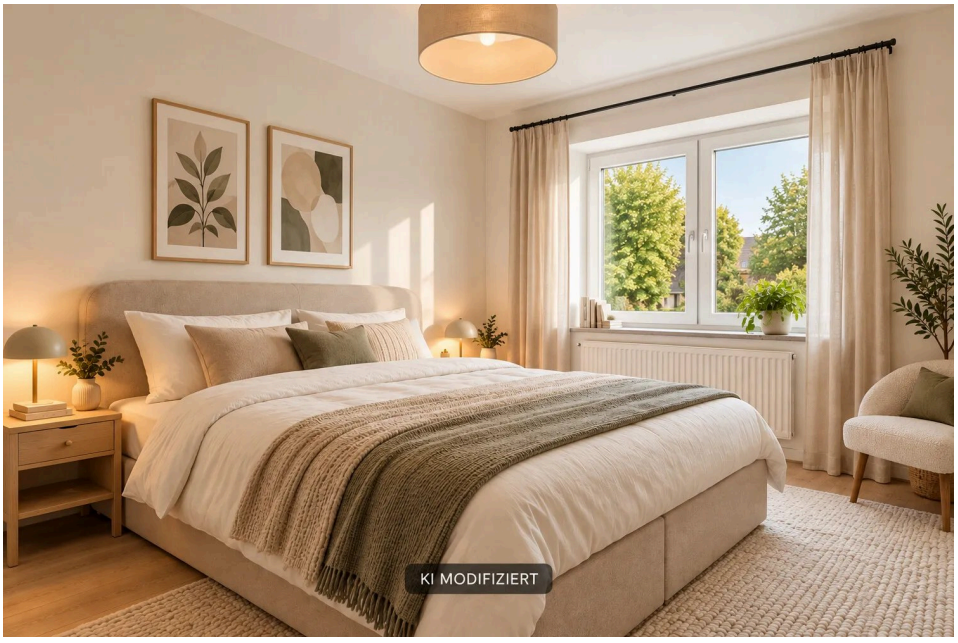




Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

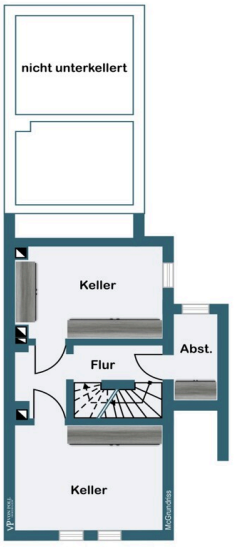
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0431 - 98 26 04 0

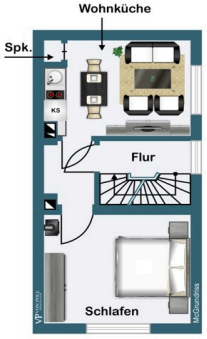
Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | *www.von-poll.com/kiel*

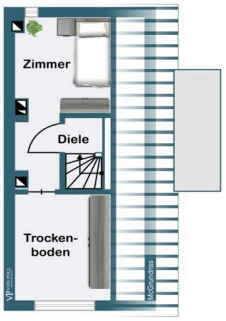
Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Grundrisse




Carport
Garage
Unterstand
Bad
WM
Flur
Küche
Spk.
Zimmer
WC
Flur
WF
Schlafen


Wohnküche
Spk.
KS
Flur
Schlafen



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Ein erster Eindruck

Sie wünschen sich ein gemütliches Zuhause mit eigenem Garten, ausreichend Platz für die ganze Familie und einer guten Anbindung an die Kieler Innenstadt?

Willkommen in dieser Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1956. Das Haus bietet auf einem ca. 412 m² großen Grundstück eine Wohnfläche von ca. 92 m² und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der eigene Garten, die vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten und die zusätzlichen Abstellflächen schaffen angenehme Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen.

Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus sich die weiteren Räumlichkeiten erschließen. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die vorhandene Raumaufteilung bietet damit ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Doppelt verglaste Fenster sorgen für natürlichen Lichteinfall und tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei.

Der Wohnbereich bildet einen zentralen Mittelpunkt des Hauses und bietet Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die Küche ergänzt das Raumangebot und ermöglicht die praktische Gestaltung des täglichen Wohnalltags. Besonders hervorzuheben ist, dass die Immobilie vollständig möbliert angeboten wird. Die vorhandene Einrichtung bietet eine gute Grundlage für eine unmittelbare Nutzung und kann je nach persönlichen Vorstellungen übernommen oder individuell angepasst werden.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gasheizung. Die Warmwasserbereitung in Küche und Badezimmer wird über separate Durchlauferhitzer gewährleistet. Das vorhandene Duschbad ist funktional ausgestattet und deckt die Bedürfnisse des täglichen Gebrauchs ab. Die doppelt verglasten Fenster ergänzen die technische Ausstattung des Hauses.

Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet der vorhandene Keller. Hier lassen sich Haushaltsgegenstände, Vorräte und weitere Dinge des täglichen Bedarfs unterbringen. Ein Glasfaseranschluss ermöglicht darüber hinaus eine zeitgemäße und leistungsfähige Internetversorgung und schafft gute Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und digitale Anwendungen.

Der Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und lädt zum Entspannen, Verweilen und zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Ob als Spielfläche für Kinder, für gemütliche Grillabende oder zur gärtnerischen Nutzung – das

Grundstück bietet ausreichend Raum für unterschiedliche Freizeitaktivitäten. Ein zusätzlicher Schuppen schafft praktische Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder und weiteres Zubehör.

Für die Unterbringung von Fahrzeugen stehen zwei geschützte Stellplätze in Form einer Garage und eines Carports zur Verfügung. Damit bietet die Immobilie komfortable Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück.

Diese Doppelhaushälfte vereint eine solide Grundsubstanz mit einer vielseitigen Raumaufteilung, einem eigenen Garten und praktischen Ausstattungsmerkmalen. Mit sechs Zimmern, zusätzlichen Nutzflächen und der vollständigen Möblierung bietet das Haus eine attraktive Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte und die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Ausstattung und Details

– Gewachsene Wohnlage im Kieler Stadtteil Ellerbek
– Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1956
– Ca. 412 m² großes Grundstück
– Ca. 92 m² Wohnfläche
– Insgesamt sechs Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
– Praktische und funktionale Raumaufteilung
– Vollständig möblierte Immobilie
– Doppelt verglaste Fenster
– Gasheizung zur Beheizung der Wohnräume
– Separate Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung in Küche und Badezimmer
– Duschbad
– Küche mit vorhandener Möblierung
– Keller mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen
– Glasfaseranschluss für eine schnelle Internetverbindung
– Eigener Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
– Schuppen mit zusätzlichem Stauraum für Gartengeräte und Zubehör
– Garage als geschützter PKW-Stellplatz
– Carport als zusätzlicher überdachter PKW-Stellplatz

Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Alles zum Standort

Die Landeshauptstadt Kiel mit rund 250.000 Einwohnern liegt an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins und ist die größte Stadt des Bundeslandes. Der Stadtteil Ellerbek befindet sich im östlichen Stadtgebiet und zeichnet sich durch seine Nähe zur Kieler Förde sowie zur Innenstadt aus. Als gewachsener Stadtteil profitiert Ellerbek von einer gut ausgebauten Infrastruktur, die größtenteils auch fußläufig erreichbar ist. Neben verschiedenen Supermärkten und weiteren Einkaufsmöglichkeiten stehen mehrere Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs in Ellerbek und den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen zur Verfügung. Diese Kombination aus gewachsenem Wohnumfeld, guter infrastruktureller Versorgung und der Nähe zur Kieler Innenstadt macht den Standort besonders attraktiv.

Die gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch eine überwiegend von Doppelhäusern sowie ergänzender Wohnbebauung geprägte Umgebung und eine etablierte Nachbarschaft aus. Gleichzeitig bietet die Lage mit nahegelegenen Grünflächen, Parkanlagen und der Nähe zur Kieler Förde einen hohen Erholungswert und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.

Ellerbek überzeugt nicht nur durch seine Nähe zur Kieler Innenstadt, sondern auch durch seine verkehrsgünstige Lage für Berufspendler. Das Stadtzentrum ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Darüber hinaus ist der Standort auch für Pendler und Vielreisende attraktiv: Der Kieler Hauptbahnhof ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Hamburg, Lübeck, Neumünster und Flensburg sowie gute Umsteigemöglichkeiten in weitere Regionen Deutschlands. Ergänzt wird dies durch die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über die B76, B202 und B404 sowie die A215 mit Anschluss an die A7 bestehen Verkehrsverbindungen in Richtung Hamburg, Rendsburg, Eckernförde und in den Süden Deutschlands. Damit eignet sich der Standort gleichermaßen für Pendler wie auch für Menschen mit überregionalen beruflichen oder privaten Reisezielen.

Die infrastrukturelle Versorgung ist insgesamt gut ausgebaut. Die Kombination aus den Einrichtungen in Ellerbek und den direkt angrenzenden Stadtteilen Wellingdorf und Gaarden bietet kurze Wege im Alltag, während die Kieler Innenstadt mit ihrem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie kulturellen und sportlichen Einrichtungen das Angebot zusätzlich ergänzt.

Das Umfeld von Ellerbek ist geprägt von einer gewachsenen städtischen Struktur mit zahlreichen Grün- und Erholungsflächen in der näheren Umgebung. Insbesondere der Schwanenseepark, der Stadtrat-Hahn-Park sowie die nahegelegenen Uferbereiche der Kieler Förde und der Schwentinemündung schaffen gute Voraussetzungen für

Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung vom Alltag. Auch die Ostseestrände der Kieler Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Insgesamt verbindet Ellerbek die Vorzüge eines gewachsenen Wohnstandorts mit der Infrastruktur der Landeshauptstadt Kiel sowie einer guten Erreichbarkeit der Wirtschafts- und Lebensräume Hamburg, Rendsburg und weiterer Städte in Schleswig-Holstein und Norddeutschland.

Objektnummer: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

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: 26053204 - 24148 Kiel – Ellerbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com