Flintbek

Ein Zuhause zum Aufblühen

Objektnummer: 26053209



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

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

Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26053209
Wohnfläche	ca. 104 m²
Etage	5
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	19.07.2027

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

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: 26053209 - 24220 Flintbek

Grundrisse



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: 26053209 - 24220 Flintbek

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine großzügige Eigentumswohnung mit schönem Ausblick, viel Platz für Ihre eigenen Wohnideen und einer angenehmen Lage in Flintbek? Dann könnte diese Wohnung genau das Richtige für Sie sein.

Willkommen in dieser Drei-Zimmer-Eigentumswohnung in einem massiv gebauten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973. Die Wohnung befindet sich in der fünften Etage eines insgesamt achtgeschossigen Gebäudes und bietet auf rund 104 m² Wohnfläche ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Die durchdachte Aufteilung, die großen Fensterflächen und die schöne Loggia schaffen beste Voraussetzungen, um ein modernes und individuelles Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine geräumige Diele, die die einzelnen Bereiche der Wohnung sinnvoll miteinander verbindet. Von hier aus sind die Küche, der Wohnbereich, die beiden weiteren Zimmer, das Badezimmer, das separate WC sowie ein praktischer Abstellraum erreichbar. Die klar gegliederte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet ausreichend Platz für Paare, Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach einem zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich. Die breiten Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen schönen Blick in die Umgebung. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 8 m² große Loggia, die sich wunderbar für entspannte Stunden im Freien eignet. Ob als Platz für den ersten Kaffee am Morgen, als kleine grüne Oase oder für einen entspannten Ausklang des Tages – die Loggia erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und verleiht der Wohnung eine besondere Qualität.

Die separate Küche bietet Platz für eine zeitgemäße Neugestaltung und lässt sich funktional nach den persönlichen Bedürfnissen einrichten. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und lassen sich flexibel an die jeweilige Lebenssituation anpassen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet; ein separates WC ergänzt den praktischen Komfort im Alltag. Zusätzlichen Stauraum schafft der wohnungseigene Abstellraum.

Beheizt wird die Wohnung über eine im Jahr 2004 erneuerte Elektroheizung. Laut vorliegendem Bedarfsausweis beträgt der Endenergiebedarf 53,9 kWh/(m²·a); die Energieeffizienzklasse ist B. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit viel Potenzial, Ausstattung, Oberflächen und Wohnatmosphäre nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Diese Eigentumswohnung verbindet eine großzügige Wohnfläche, eine praktische Grundrissgestaltung und eine sonnige Loggia mit einem attraktiven Entwicklungspotenzial. Eine interessante Gelegenheit für Käuferinnen und Käufer, die in Flintbek ein Zuhause mit Raum für individuelle Wohnideen suchen.

Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

Ausstattung und Details

- Großzügige Drei-Zimmer-Eigentumswohnung in der fünften Etage
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großen Fensterflächen
- Ca. 8 m² große Loggia mit schönem Ausblick
- Separate Küche mit funktionaler Raumaufteilung
- Zwei gut geschnittene Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Geräumige Diele mit Zugang zu allen Wohnbereichen
- Pflegeleichte Fliesenböden im Flur und in der Küche
- Massiv gebautes Mehrfamilienhaus
- Elektroheizung, erneuert im Jahr 2004
- Energieeffizienzklasse B
- Bedarfsausweis mit einem Endenergiebedarf von 53,9 kWh/(m²·a)
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit viel Gestaltungspotenzial
- Gute Anbindung an Bahnhof, Ortszentrum und Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

Alles zum Standort

Flintbek liegt südwestlich der Landeshauptstadt Kiel im Kreis Rendsburg-Eckernförde und gehört zum Amt Eidertal. Die Gemeinde verbindet die Vorzüge eines gewachsenen, familienfreundlichen Wohnortes mit einer guten Infrastruktur und einer attraktiven Nähe zu Kiel. Die Lage am Hasselbusch überzeugt dabei besonders durch die kurze Entfernung zum Bahnhof, zu Einkaufsmöglichkeiten und zu den zentralen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, Grünflächen und einer angenehmen, ruhigen Ortsatmosphäre. Flintbek bietet ein lebenswertes Umfeld für Menschen, die die Nähe zur Stadt schätzen, zugleich jedoch Wert auf ein persönliches und überschaubares Wohnumfeld legen. Die Gemeinde verfügt über mehrere Kindertagesstätten sowie die Schule am Eiderwald als Grund- und Gemeinschaftsschule. Ergänzt wird das familienfreundliche Angebot durch Betreuungsmöglichkeiten, Sportvereine, ein Bürger- und Sportzentrum, eine Gemeindebücherei und weitere Freizeitangebote.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, ärztliche Versorgung und Dienstleistungsangebote sind innerhalb des Ortes vorhanden und gut erreichbar. Auch die nahegelegene Ortsmitte bietet kurze Wege und eine gute Versorgung im Alltag. Dadurch eignet sich Flintbek sowohl für Familien als auch für Paare, Berufspendler und Menschen, die ein selbstbestimmtes Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Flintbek ist von der Wohnung aus bequem erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Kiel und Neumünster. Ergänzend steht ein innerörtlicher Busverkehr zur Verfügung, der auf die Zugverbindungen abgestimmt ist. Damit ist die Lage auch ohne eigenes Fahrzeug komfortabel nutzbar und besonders für Pendler attraktiv.

Für Autofahrer bestehen ebenfalls gute Verbindungen in Richtung Kiel, Neumünster und Hamburg. Über die nahegelegene A215 sowie die weiterführende A7 sind wichtige überregionale Verkehrsachsen schnell erreichbar. Die Kieler Innenstadt mit ihren umfangreichen Einkaufs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeitangeboten liegt damit ebenso gut im Einzugsbereich wie die umliegenden Gemeinden und Naherholungsgebiete.

Das Umland von Flintbek zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die Landschaft der Oberen Eider, Grünflächen und Wege in der näheren Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien. Insgesamt verbindet Flintbek eine gute infrastrukturelle

Versorgung, eine hervorragende Anbindung an Kiel und ein naturnahes Wohnumfeld – ein Standort mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26053209 - 24220 Flintbek

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: 26053209 - 24220 Flintbek

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