

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: 619.000 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
- 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,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 619.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 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 |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.02.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 151.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| 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



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)

CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

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



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La proprietà



**VP VON POLL  
FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, 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](http://www.vp-finance.de)

**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. Insgesamt stehen etwa 82 Quadratmeter zusätzlich zur Verfügung. Darüber befindet sich noch ein nicht ausgebauter Spitzboden mit weiterem Raum 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 eine Garage mit einem eigenen beheizten Werkstattraum ausgestattet ist. Somit ist ebenfalls genügend Platz für Autos und Nutzfläche vorhanden.

CODICE OGGETTO: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## Dettagli dei servizi

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

**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/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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)