

Flintbek

Familienparadies mit viel Platz in ruhiger Lage von Flintbek

CODICE OGGETTO: 25053021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188,38 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 852 m²

CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

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

CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25053021
Superficie netta	ca. 188,38 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 88 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	248.10 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.02.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | neumuenster@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/neumuenster

CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
GUT: 80% 90/23

MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die volle Note 5,0
Im Test: 44 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 16/24 DEUTSCHLANDSTEST

FAZ-INSTITUT
Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
★★★★★
faz.net/hogeltesten-produkte-services

VP
Kunden-Anforderungen
★★★★★
Im Jahr 2023
Hogeltesten-Produkte Services
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA
F.C. KILIA
V1902
F.C.

THW KIEL
1904

KIELER SV HOLSTEIN
VON 1900

ADLER
KIELER TV

ALTENHOLZ
TSV
1948

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

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

CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

Una prima impressione

Dieses gepflegte und großzügige Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 1972 bietet Ihnen und Ihrer Familie auf ca. 188,38 m² Wohnfläche ein behagliches Zuhause. Das ca. 852 m² große Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Flintbek und überzeugt durch eine ideale Anbindung an Hamburg und Kiel. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 5 mögliche Schlafzimmer, bietet das Haus viel Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Teilkeller (ca. 57 m²) mit zwei Räumen – einem Keller- und einem Heizungsraum – sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Erdgeschoss verfügt über ein Wannenbad aus dem Baujahr, während im Dachgeschoss ein modernisiertes Vollbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung steht. Beide Toiletten inklusive Spülkästen wurden 2024 erneuert. Zudem ist eine separate Abstellkammer im Erdgeschoss bereits für den Ausbau eines weiteren Badezimmers vorbereitet. Die Einbauküche aus ca. 1987 ist mit einem E-Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet. Unterschiedliche Bodenbeläge wie Parkett, Fliesen, Teppich und Linoleum verleihen den Räumen eine individuelle Note. Der eingewachsene und größtenteils eingezäunte Garten lädt zum Entspannen ein. Eine Dachterrasse, eine überdachte Terrasse sowie eine weitere Terrasse bieten vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung des Außenbereichs. Auf der gepflasterten Auffahrt stehen 4 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Eine massive Garage mit angrenzender Werkstatt aus dem Jahr 1976 sowie ein Holzgeräteschuppen aus dem Jahr 1997 (gesamt ca. 31 m²) bieten viel Platz für Hobby und Lagerung. Die Gasbrennwertheizung aus 2012 sorgt für eine effiziente Beheizung des Hauses. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster – ergänzt durch vereinzelt noch vorhandene Holzfenster – wurden über die Jahre hinweg (überwiegend 1997 & 2006) erneuert und bieten eine gute Isolierung. Im Erdgeschoss sind überwiegend Außenrollläden vorhanden (teils elektrisch, teils manuell bedienbar). Zusätzliche Modernisierungen wie die erneuerte Elektrik (2014) und die gedämmte Zwischengeschosdecke sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Zudem sind ein Glasfaseranschluss sowie eine SAT-Anlage vorhanden. Das Haus präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt, teilweise besteht jedoch Renovierungsbedarf, insbesondere in Bezug auf die Küche und einige Bodenbeläge. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dieses charmante Einfamilienhaus kombiniert großzügiges Wohnen mit einer hervorragenden Lage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses Haus hautnah. Nutzen Sie vorab die Möglichkeit eines virtuellen Rundgangs über den QR-Code auf der vierten Seite des Exposés.

CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

Dettagli dei servizi

- Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr 1972) mit massivem Anbau aus 1997 in Flintbek
- Teilkeller (ca. 57 m²) mit Kellerraum und Heizungsraum
- Ruhige Lage mit guter Anbindung nach Hamburg und Kiel (Bushaltestelle direkt vor der Tür)
- Durchdachte Grundrissgestaltung mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen
- 6 Zimmer, davon 5 als Schlafzimmer nutzbar
- Eingewachsener, überwiegend eingezäunter Garten
- Dachterrasse, überdachte Terrasse und zusätzliche Terrasse
- 4 PKW-Stellplätze auf gepflasterter Auffahrt
- Massive Garage mit angrenzender Werkstatt (Baujahr 1976) und zusätzlichem Geräteschuppen aus Holz (Baujahr 1997) (gesamt ca. 31 m²)
- Gasbrennwertheizung aus 2012 und Elektrik 2014 erneuert
- 1 Wannenbad im Erdgeschoss, 1 Vollbad mit Badewanne und Dusche im Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (überwiegend erneuert 2006 & 1997), vereinzelt Holzfenster
- Außenrollläden im Erdgeschoss (teilweise elektrisch, teilweise manuell)
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich und Linoleum
- Abstellkammer im Erdgeschoss als mögliches, weiteres Bad vorbereitet
- Gedämmte Zwischengeschossdecke
- Glasfaseranschluss und SAT-Anlage vorhanden

CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Flintbek, einer beliebten Gemeinde vor den Toren Kiels. Flintbek bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten sowie Schulen und Kindergärten. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem und schnell vor Ort decken. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Landeshauptstadt Kiel als auch die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Der Bahnhof Flintbek liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Kiel und Hamburg. Auch mit dem Auto gelangen Sie zügig auf die nahegelegene Autobahn A215 – ein großer Vorteil für Pendler. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Naherholungsgebiete wie die Eider sowie die umliegenden Felder und Wälder bieten Erholung und Freizeitgenuss direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie hier von einer hervorragenden Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Stadt. Kurzum: Flintbek vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe und macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Pendler.

CODICE OGGETTO: 25053021 - 24220 Flintbek

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 248.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25053021 - 24220 Flintbek

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com