

Kiel – Ellerbek

# Familienfreundliches Zuhause mit Garten, Garage und Stellplatz!

Property ID: 25053091



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 452 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## At a glance

Property ID	25053091	Purchase Price	285.000 EUR
Living Space	ca. 117 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3.5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Year of construction	1986	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

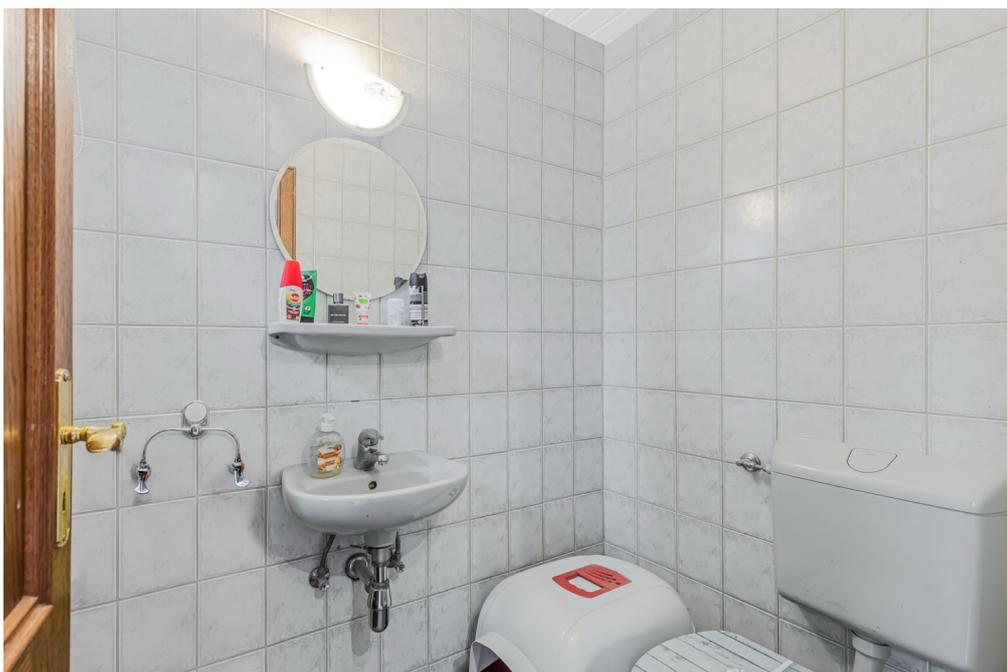
Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	95.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.06.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## The property



Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## The property



Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## The property



Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## The property



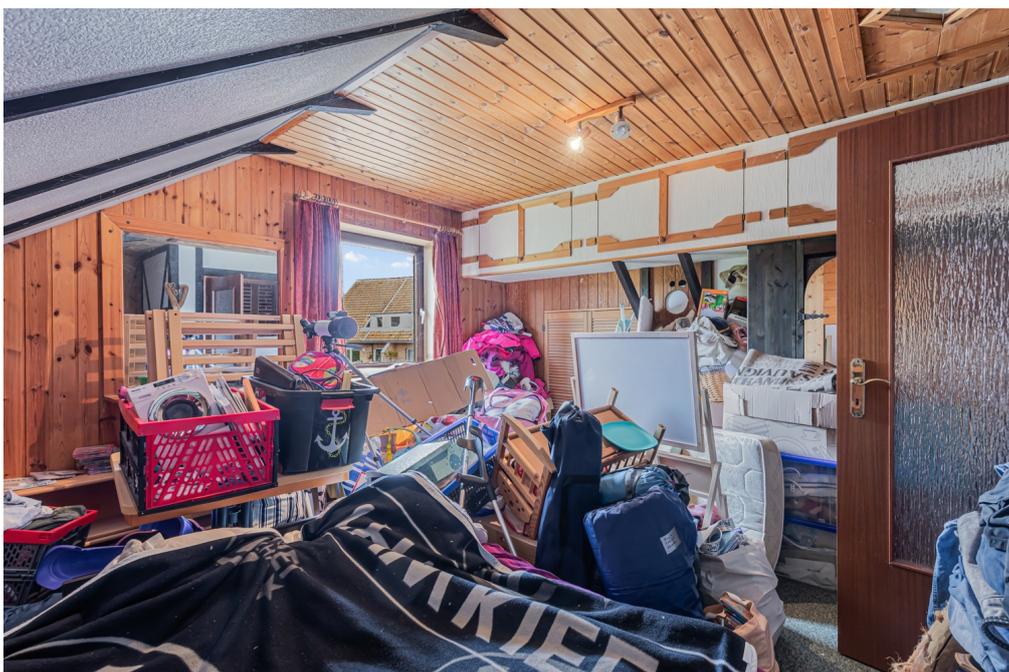
Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## The property



Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## The property



Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## The property



Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## The property



## 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](http://www.von-poll.com/kiel)

Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## The property

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IHR Institut  
HR 1937-0.001 Makler  
© IHR, B&B, 10/21



**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
im Test: 88 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024



**MONEY**  
**TEST**  
**UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025**  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 03/25 (DEUTSCHLAND) 03/25



**DEUTSCHLAND  
TEST**  
**HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT**  
„HERAUSGEGENÜT“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 03/24 (DEUTSCHLAND) 03/24



**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basic: Anbieterreputation  
02/2025  
für real/angebot/beste-prod./kita-services



**VP**  
**5 Jahre 5-Sterne-Bewertung**  
2022  
★★★★★  
TOP 1000  
Im Jahr 2022  
Herausragende 5-Sterne  
VON POLL IMMOBILIEN  
AG

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP VON POLL**  
FINANCE



**IHNEN GEFÄHRT, 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 Hypotheken-  
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen  
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## The property

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## A first impression

Ruhig gelegen und trotzdem zügig von A nach B gelangen – Das müsste passen!

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1986 bietet Ihrer Familie mit einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 452 m<sup>2</sup> Fläche genug Raum für Ihr Familienleben. Die Immobilie ist aktuell vermietet und eignet sich gegebenenfalls auch als Anlage.

Das zweigeschossige Gebäude umfasst das Erdgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Zusätzlich steht ein ausgebauter Spitzboden zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit einer Essecke, am Hauseingang die Küche und das Gäste-WC. Diese Ebene besticht durch kluge Raumaufteilung.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse, die Ihnen, ausgerichtet in beliebiger Süd-Lage, ideale Bedingungen für sonnenreiche Stunden im Freien verschafft. Der Garten, der sich an die Terrasse anschließt, bietet neben seinem Rasenbereich auch einen praktischen Schuppen für zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartengeräte und andere Utensilien.

Im Dachgeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer, die Ihnen als Rückzugsorte für Ihre Familie dienen. Jedes Zimmer ist hell und freundlich gestaltet und bietet Platz für individuelle Einrichtungswünsche. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer praktischen Badewanne ausgestattet.

Der ausgebaute Spitzboden ist vielseitig nutzbar und kann Ihnen als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer dienen. Diese Fläche bietet Ihnen Flexibilität und kann je nach Bedarf angepasst werden, um neuen Lebenssituationen gerecht zu werden. Zu den besonderen Vorzügen der Immobilie zählen ferner eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, die für ausreichend Parkmöglichkeiten nahe am Haus sorgen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut zu erreichen. Die Lage ist sowohl für Familien mit Kindern als auch für Berufstätige attraktiv. Ein gutes Raumkonzept und ein Umfeld, das lebenswerte Wohnqualität gewährleistet - ein gepflegtes Zuhause in nachgefragter Gegend!

Nehmen Sie gern Kontakt mit uns auf, um diese Immobilie näher kennenzulernen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## Details of amenities

Erdgeschoss

- Flur
- Küche mit Einbauküche
- Gäste-WC
- Wohnzimmer mit Essecke und Terrassenzugang

Dachgeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Wannenbad

Spitzboden ausgebaut

Garten mit Sichtschutzelementen und Hecke, Schuppen

Terrasse in Süd-Lage, Markise und Rollläden im Erdgeschoss

Garage, Stellplatz

Hinweis: vermietet seit 01.12.2011, NKM 800 € pro Monat, BK 50 € pro Monat

Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 95.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.

Property ID: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)