

Kiel / Suchsdorf

# Sehr gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit Sonnengrundstück in top Lage

????????? ??????????: 25053033



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

???? ??????: 619.000 EUR • ??????????: ca. 127,78 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 554 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053033	????? ???????	619.000 EUR
????????????	ca. 127,78 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2024
??????????	2	?????????	????????????????????
????? ?????????????	1979	?????????????	?????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	????????????????????	ca. 82 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ?????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

???????????? ?????

????????? ?????????	???????? ?????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	?????	????? ????? ?????????	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	25.02.2035	????????? ????????????? ?????????	E
???? ?????	?????	???? ????? ???????? ? ? ? ????????? ?????????????	1979



???????? ?????????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ?????????





???????? ?????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ????????



???????? ?????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ????????





???????? ?????????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ?????????



???????? ??: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ?????????





????????? ??????????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ??????????





???????? ?????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ?????????





???????? ?????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ????????



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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

???????? ?????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ????????

VP VON POLL IMMOBILIEN

## Zusammen für sportliche Spitzenleistungen








www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 2.001 Makler  
GELTIG: BRN: 09/23



VON POLL IMMOBILIEN  
12 Kunden-Selbstauswertungen  
erhöhen die Note. Sehr Gut  
Im Test: 64 Immobilienmakler  
in Deutschland  
Ausgabe: 09/2024  
★★★★★



VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 33 Immobilienmakler  
Serviceurteil: GUT  
1.06.2024



DEUTSCHLAND TEST  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS 18/24 | DEUTSCHLANDSTREIFE



EAZ-INSTITUT  
Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024  
Eaz.net/reputierteste-immobilien-makler/



VP  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
GUT

www.von-poll.com

???????? ?????????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

?? ?????????



**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)

??????? ???????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

??? ?????? ???????????

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 Werkstatttraum ausgestattet ist. Somit ist ebenfalls genügend Platz für Autos und Nutzfläche vorhanden.

??????? ???????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

??? ??? ??? ????????????

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.



??????? ???????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 151.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

???????? ??????????: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 ?????

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)