Kiel – Ellerbek

Familienfreundliches Zuhause mit Garten, Garage und Stellplatz!

??????? ????????: 25053091

???? ??????: **285.000 EUR** • ?????????: **ca. 117 m²** • ???????: **4.5** • ?????? ???: **452 m²**

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

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

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

?? ??? ?????

??????? ????????	25053091
?????????	ca. 117 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4.5
????????? ??? ????????	3.5
????????	1
???? ??????????	1986
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	285.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 15 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.06.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	95.30 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1986

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

?? ???????

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

?? ???????

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

?? ???????

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

?? ???????

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

?? ???????

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

?? ???????

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

?? ???????

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*

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

?? ???????

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

?? ???????

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

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

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 m² und einem Grundstück von ca. 452 m² 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 beliebter 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.

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

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

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

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

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

Ellerbek liegt an der Kieler Förde ca. 12 Kilometer vom Kieler Stadtzentrum entfernt. Hier leben ca. 6.500 Einwohner. Ellerbek ist über die Werftstraße und die Bundesstraße 502 in das Verkehrsnetz eingebunden.

Das Stadtbild ist geprägt von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung. Als eine der ältesten Siedlungen Kiels, in der vorwiegend Fischerei und Bootsbau betrieben wurde, hat sich Ellerbek trotz Zugehörigkeit zur Landeshauptstadt viel von seinem ländlichen Charakter bewahrt. Nah am Zentrum und doch im Grünen ist Ellerbek nicht zuletzt bei Senioren sehr beliebt.

Ellerbek ist ein Haltepunkt der Bahnstrecke, die zwischen Kiel Süd und dem Schönberger Strand verläuft. Kiel erreicht man in ca. 20 Minuten mit dem Auto, mit dem Bus dauert es ca. 60 Minuten bis zum Bahnhof.

Dieser Stadtteil liegt in der Nähe des Naturschutzgebietes Tröndelsee, des Stadtrat-Hahn-Parks, des Schwanenseeparks und des Werftparks.

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 95.30 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25053091 - 24148 Kiel – Ellerbek

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

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

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com