

Kiel / Suchsdorf

# Schönes, freistehendes Einfamilienhaus mit Sonnengrundstück in top Lage und großem Ausbaupotenzial

CODE DU BIEN: 25053033



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

PRIX D'ACHAT: 619.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127,78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 554 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053033
Surface habitable	ca. 127,78 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	619.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 82 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété



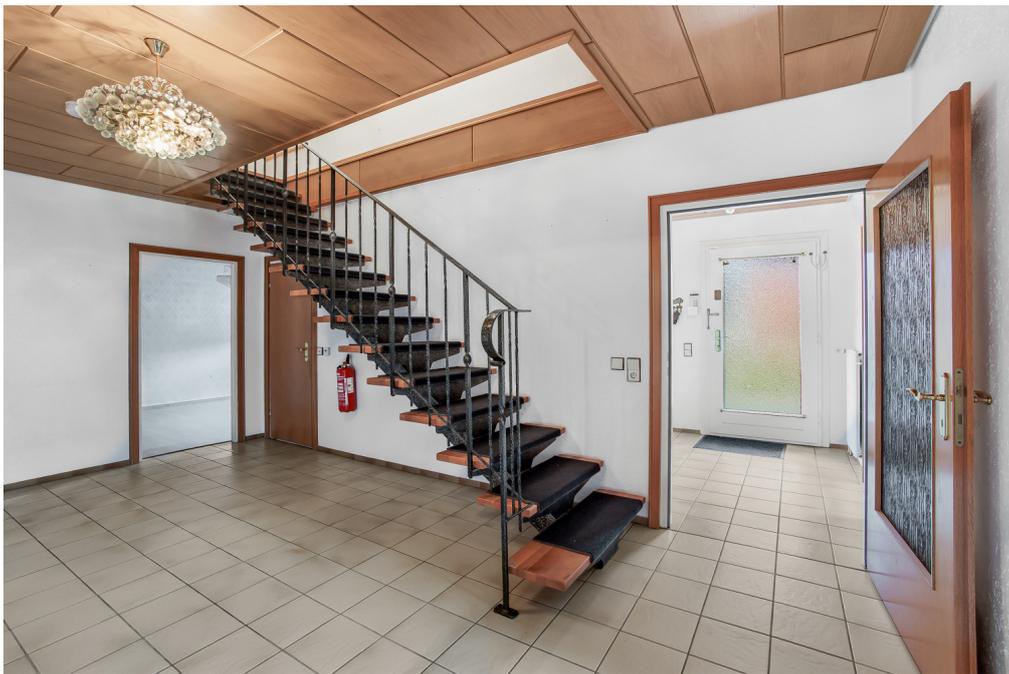
CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

## Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## La propriété

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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



Quelle: FR Investhat  
FR TEXT: 0.000 Makler  
G.F.T.H.C. 800-80 23



12 wertvolle Anbieter  
erhalten die volle Note Gut  
Im Test: 44 Immobilien-  
makler im Bundesland  
Ausgabe 9/2024



Im Vergleich: 27 Immobilienmakler  
Servicekriterien Größe  
10/6.2024



ANALYSE  
FOCUS 36/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE



Basic Anbieterreputation  
02 | 2024  
EAZ.net/Begehrteste-Immobilienmakler-services



2023  
Im Jahr 2023  
Kundenzufriedenheit in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
net

[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)

CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf**

## Une première impression

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.

Insgesamt stehen etwa 82 Quadratmeter zusätzlich zur Verfügung und bergen ein großes Ausbaupotenzial. Zusätzliche zwei bis drei Zimmer und ein großes Tageslichtbad lassen sich hier sicherlich realisieren - lassen Sie Ihrer Vorstellungskraft freien Lauf. 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.

CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25053033 - 24107 Kiel / Suchsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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