

Kiel – Gaarden-Süd

# Großes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in ruhiger Sackgassenlage!

Objektnummer: 24053076



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

KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 667 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053076	Kaufpreis	460.000 EUR
Wohnfläche	ca. 194,6 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	6.5	Nutzfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4.5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	4		
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	226.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.01.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

# Die Immobilie



**VP VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄHLLT, 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)

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Ein erster Eindruck

Das 1972 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 194,6 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 667 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz für die ganze Familie. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgassenlage und verfügt über 6,5 Zimmer, darunter 4,5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Die Immobilie besticht durch eine gepflegte Ausstattung und eine hochwertige Bauweise. Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung mit moderner Brennwerttechnik. Sämtliche Fensterbänke sind aus Marmor gefertigt und die Fenster sowie Terrassen- und Balkontüren sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Das Haus verfügt über eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Wohnungseingang. Das Gemeinschaftliche Treppenhaus ist mit einer edlen Marmortreppe ausgestattet. Das Duschbad im Erdgeschoss wurde 2012 modernisiert und verfügt über eine Fußbodenheizung. Zur Immobilie gehören eine Süd-West Terrasse, ein Süd-West Balkon und eine Garage, die voll unterkellert ist und ein elektrisches Tor mit Antrieb aus dem Jahr 2016 hat. Die Außenanlagen sind mit einer hochwertigen Zaunanlage und einer elektrischen Toreinfahrt ausgestattet. Eine Alarmanlage mit Aufschaltung zum Sicherheitsdienst sorgt für zusätzliche Sicherheit. Insgesamt bietet die Immobilie ein attraktives Wohnangebot in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Die Wohnfläche sowie die Anzahl der Zimmer und Badezimmer bieten ausreichend Platz für Familien und ermöglichen ein komfortables Wohnen. Die hochwertige Ausstattung und die gepflegte Bauweise machen das Haus zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Ausstattung und Details

- Verkehrsberuhigte Sackgassenlage
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Separate Wohnungseingänge
- Eingewachsener Garten
- Gemeinschaftliches Treppenhaus (Treppe aus Marmor)
- Massivbauweise
- Sämtliche Fensterbänke aus Marmor
- Öl-Zentralheizung Wolf TOB 18 Brennwerttechnik mit Standspeicher ST 160 Liter (2023)
- Öltank 7.000 Liter (nächste Prüfung 2025)
- Rollläden an sämtlichen Fenstern und Terrassen- und Balkontüren (elektrisch betrieben)
- Überwiegend hochwertige Kunststofffenster (RC 2) im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Restliche Fenster, Terrassen- und Balkontüren aus Holz (Afzelia)
- Dachflächenfenster (ROTO) erneuert 2016
- Haustür aus Aluminium mit 7-Punkte-Sicherheitsbeschlag und RC 2 Verglasung (2017)
- Duschbad mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss modernisiert (2012)
- Süd-West Terrasse
- Süd-West Balkon
- Alarmanlage aus 2017 mit Aufschaltung zum Sicherheitsdienst
- Außenlichtanlagen mit Sensoren
- Hochwertige Zaunanlage (Aluminium Hammerschlagfarbe)
- Elektrische Toreinfahrt aus 2006 (Antrieb 2022 erneuert)
- Garage voll unterkellert mit elektrischem Tor (Antrieb 2016 erneuert)
- Vollkeller
- Separater Kelleraufgang von Außen
- Ab dem 01.10.2024 kann die Immobilie übergeben werden

Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Alles zum Standort

Gaarden-Süd/Kronsburg ist ein Teil des Kieler Stadtteils Gaarden, der im Jahr 1901 der Ostseestadt eingemeindet wurde. Hier lebt man in einem urbanen Umfeld. An den Verkehr ist Gaarden-Süd durch die beiden Bundesstraßen B 76 und B 502 angeschlossen. Außerdem kann man den Stadtteil gut über die Autobahn A 7 erreichen. Da sich der Kieler Hauptbahnhof direkt in der Nähe befindet und über die Hörnbrücke zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreicht werden kann, ist man hier ebenfalls mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut bedient. In Gaarden-Süd gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Lebensmittelläden, Apotheken, eine Tankstelle und ein Gartencenter befinden sich in der Nähe. Die Innenstadt ist fußläufig in weniger als 15 Minuten zu erreichen. Somit kann man schnell alle alltäglichen Besorgungen erledigen. Im benachbarten Gaarden-Ost ist ein recht schöner Park gelegen. Von dort aus hat man einen weiten Ausblick über das gesamte Wertfeldgelände. Hier gibt es Liegewiesen und Spielbereiche für Kinder, teilweise mit Planschbecken und einen Staudengarten. Öffentliche Einrichtungen in Gaarden sind eine Schwimmhalle und ein Freibad. Außerdem gibt es im Ort einen Skatepark. Sowohl die Schwimmbäder als auch der Skatepark sind beliebte Adressen für die Kinder und Jugendlichen im Stadtteil. Das schulische Angebot besteht aus einer Berufsschule und einem Gymnasium. Außerdem findet sich eine Stadtteilbibliothek. Die Räumerei ist das Kultur- und Kommunikationszentrum des Stadtteils. Es ist Treffpunkt für junge Künstler und kulturell interessierte Erwachsene und Jugendliche. Darüber hinaus ist die Räumerei ein wichtiger Veranstaltungsort für die Theater- und Live-Musikszene in Kiel. Zusammengefasst bietet das Haus eine attraktive Wohnlage für Menschen, die eine ruhige Lage im Grünen lieben und eine direkte Nähe zu Kieler Innenstadt sowie eine gute Verkehrsanbindung zu schätzen wissen. Das Haus liegt in einem geschlossenen Viertel von Einfamilienhäusern.

Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 226.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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 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.

Objektnummer: 24053076 - 24143 Kiel – Gaarden-Süd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
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)