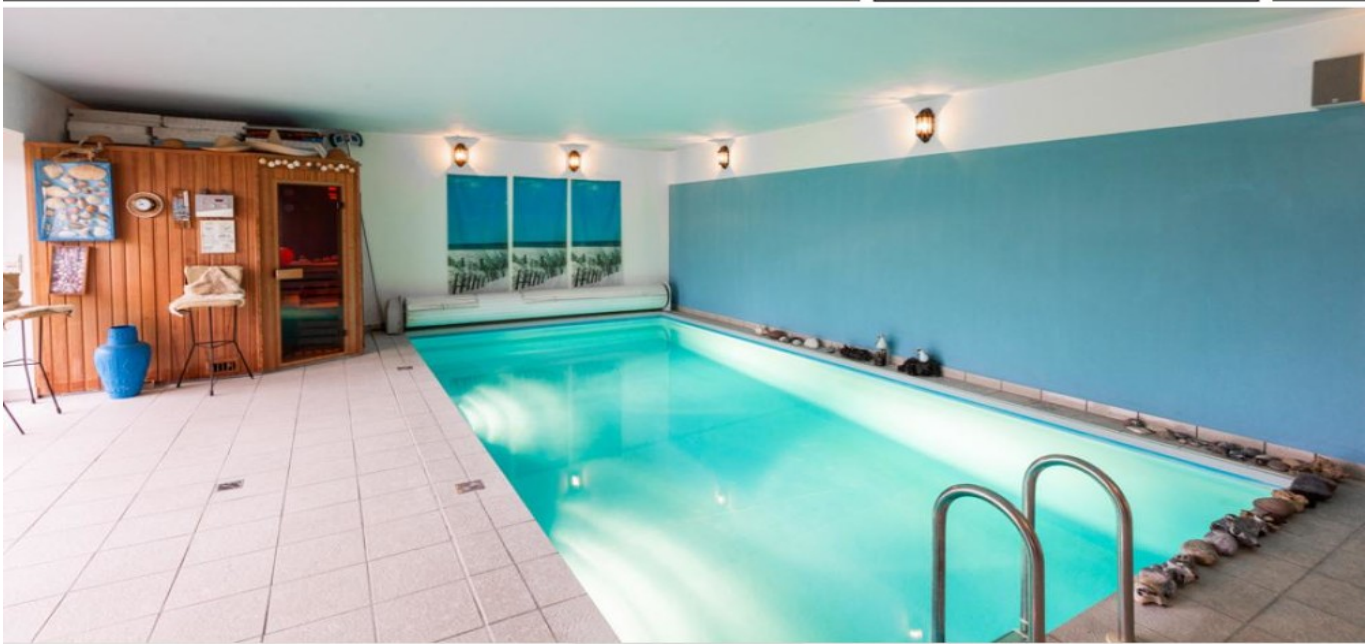


Altwittenbek – Neuwittenbek

# Entspannung garantiert – viel Platz und Ruhe

Objektnummer: 23053187.1



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

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.016 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

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

Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053187.1
Wohnfläche	ca. 159,12 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	196.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.10.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie



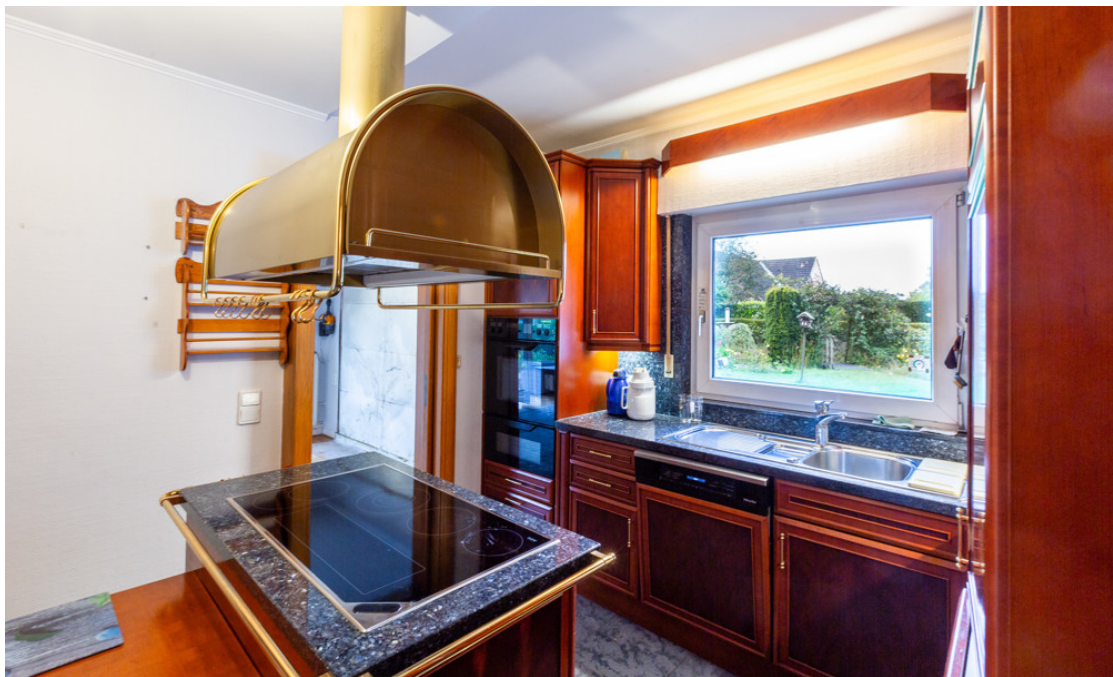
Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com

**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 Hypothekenzertifikat 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)

Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus präsentieren zu dürfen, welches auf einer Grundstücksfläche von ca. 1016 m<sup>2</sup> steht. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1966, jedoch wurden 1993 ein Schwimmbad inkl. Dampfsauna und ein Wintergarten angebaut, die Heizungsanlage wurde 2015 erneuert. Im Jahr 2021 wurde zudem eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert. Das Haus umfasst eine Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 6 Zimmer. Es verfügt über insgesamt 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, wodurch genügend Raum für eine Familie oder Paare geschaffen wird. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal einzustufen, jedoch erwarten Sie einige besondere Highlights. Im Wintergarten können Sie das ganze Jahr über die Natur genießen, während das beheizbare Schwimmbad ganzjährig für erfrischende Abkühlung und Bewegung sorgt. Zudem verfügt das Haus über einen Vollkeller und einen Partykeller, die zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten bieten. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch Ruhe aus, so dass Sie hier optimal entspannen und relaxen können. Eine Südterrasse bietet Ihnen den perfekten Ort, um die Sonnenstrahlen zu genießen und schöne Abende im Freien zu verbringen. Ein Kaminofen sorgt zudem für gemütliche Stunden im Wohnbereich. Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen einen Garagenstellplatz sowie einen Gartenschuppen für zusätzlichen Stauraum. Teilweise elektrische Außenjalousien bieten Ihnen Privatsphäre und schützen vor Sonneneinstrahlung. Die Elektrik des Hauses wurde inklusive eines FI-Schutzschalters überwiegend erneuert. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, in einer ruhigen und angenehmen Umgebung zu leben. Die Kombination aus einem modernen Schwimmbad, einem Wintergarten und der schönen Lage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Wir laden Sie herzlich dazu ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und weitere Informationen oder einen Termin zu erhalten.

Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Ausstattung und Details

- Wintergarten
- Schwimmbad beheizbar
- Dampfsauna
- Vollkeller
- Partykeller
- Außenjalousien teilweise elektrisch
- Wallbox
- Garage
- Gartenschuppen
- Ruhige Lage
- Elektrik inkl. FI
- Glasfaser wird z. Zt. gelegt

Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Alles zum Standort

Stadt nah und doch im Grünen. Das Haus liegt in einem sehr ruhigen Wohngebiet mit großzügigen, schön eingewachsenen Grundstücken. Die Innenstadt von Kiel ist in 15 Minuten, die Universität in 10 Minuten, Kindertagesstätte, betreute Grundschule und kleines Bio-Lebensmittelgeschäft in 5 Minuten erreichbar. Eine Schulbusverbindung zu den weiterführenden Schulen in Gettorf und Kiel ist vorhanden. Das schöne kleine Altwittenbek mit seinen rund 1.150 Einwohnern bildet zusammen mit Neuwittenbek eine Gemeinde. Inmitten einer herrlichen Landschaft gelegen, verfügt Altwittenbek über eine gute Anbindung an die Autobahn Hamburg–Flensburg und über eine Busverbindung nach Kiel und Eckernförde.

Objektnummer: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 196.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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: 23053187.1 - 24214 Altwittenbek – Neuwittenbek

## 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)