

Osdorf – Osdorf

# Kleine Doppelhaushälfte mit malerischem Gartenambiente

Objektnummer: 24053060



**KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 482 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

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

Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053060	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	2.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1.5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1958		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	219.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.11.2030	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

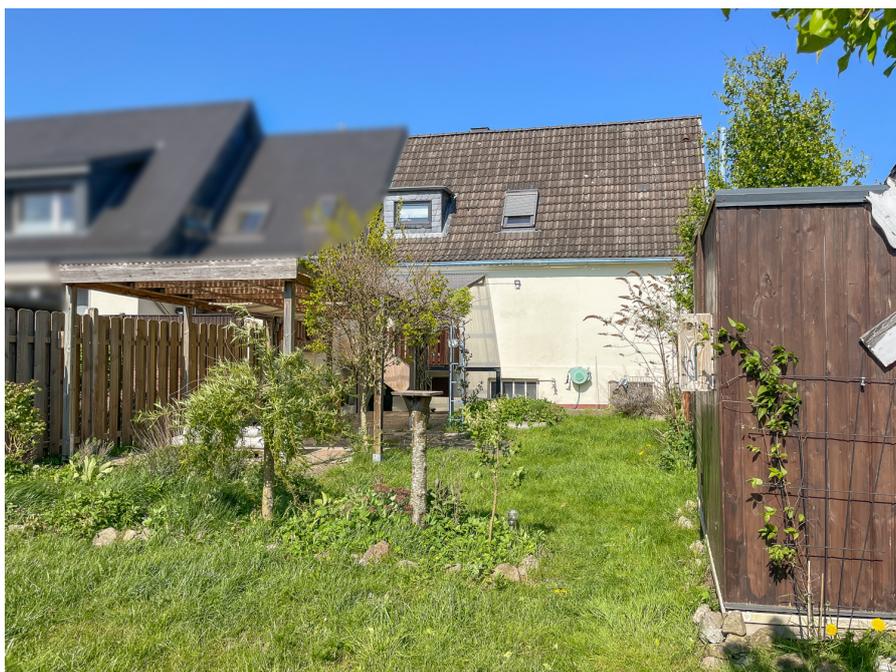
Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Die Immobilie



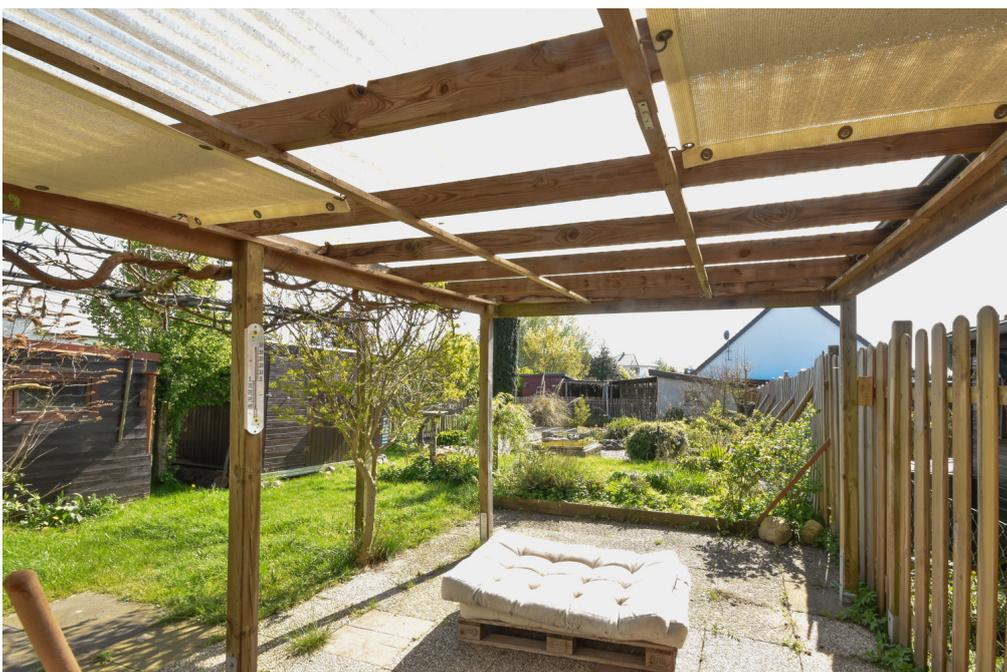
Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

# 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

Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Osdorf, nur einen Katzensprung von Gettorf, Kiel und Eckernförde entfernt. Diese solide Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine behagliche und einladende Atmosphäre, eingebettet in einer ruhigen Nachbarschaft. Durch die Wohnungstür hindurch lässt bereits der Flur erahnen, dass die Doppelhaushälfte alle Kriterien für ein helles und gemütliches Zuhause erfüllt. Der durchdachte Grundriss bietet trotz der kompakten Räume auf 89 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein Paar oder eine kleine Familie. Große Fenster machen das Wohnzimmer zum Herzstück der Wohnung. Mit genügend Platz für einen Esstisch und eine Sofalandschaft lädt das Wohnzimmer zum Entspannen und Verweilen ein, während es einen Blick in den liebevoll angelegten Garten bietet. Ein Kaminofen sorgt im Winter für wohlige Wärme. Die Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum. Ein großes Fenster sorgt auch in der Küche für ausreichend Tageslicht. (Elektrogeräte sind nicht im Angebot enthalten) Das ebenerdige Duschbad ist hell gefliest und somit zeitlos und neutral gehalten. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer im Dachgeschoss welches Platz für ein Bett und Sideboards bietet, während das kleine angrenzende Zimmer sich ideal als Ankleide oder Gästezimmer eignet. Eine kleine praktische Abstellkammer findet hier ebenfalls noch Platz. Der Höhepunkt dieses Angebots ist sicherlich der liebevoll gestaltete Garten. Hier finden Sie nicht nur Platz zum Entspannen und Genießen auf der Terrasse, sondern auch eine kleine Werkstatt, die sich perfekt für Hobbyprojekte oder handwerkliche Arbeiten eignet. Der Garten bietet Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, Ihre grünen Daumen zu entfalten. Ein Gartenteich rundet das Bild ab. Komplettiert wird die Immobilie durch einen Vollkeller mit Außentreppe, einem massiven Schuppen und einen Doppelcarport.

Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Ausstattung und Details

- Durchdachte Raumaufteilung
- Außenrollläden im Dachgeschoss
- Kaminofen
- Stauraum im Keller
- Massiver Gartenschuppen
- Terrasse
- Doppelcarport
- Großzügiger Garten
- Familienfreundliche Lage

Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Osdorf liegt im Herzen der Region Dänischer Wohld, der Landschaft zwischen Kieler Förde und Eckernförder Bucht. Osdorf hat ca. 2.500 Einwohner und ist somit die zweitgrößte Gemeinde in dieser Region. Osdorf präsentiert sich heute als lebendiger, wirtschaftlicher Zentralort mit Einkaufsmöglichkeiten und vielen kommunalen Einrichtungen. Daneben gestalten viele Vereine und Verbände das lebendige Dorfleben und erhöhen den Freizeitwert sowie die Lebensqualität in der Gemeinde. In Osdorf gibt es eine betreute Grundschule sowie einen kommunalen und kirchlichen Kindergarten. Alle weiterführenden Schulen sind im nur 3 km entfernten Gettorf vorhanden. Zu den Stränden an der Eckernförder Bucht sind es lediglich 10 Minuten; das Stadtzentrum von Eckernförde und Kiel ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2030. Endenergiebedarf beträgt 219.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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: 24053060 - 24251 Osdorf – Osdorf

## 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)