valyours



Objekt-Nr. W-K-BD-26-0064-DH

24146 KIEL

Attraktive Erdgeschosswohnung mit großzügigem Garten und Kamin in ruhiger Lage von Kiel-Kroog

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 133,06 m²	ca. 906 m²	3	339.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**339.000 €**
Wohnfläche	**ca. 133,06 m²**
Zimmer	**3**
Grundstücksfläche	**ca. 906 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2025**
Baujahr	**2000**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Nein**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**2**

Badezimmer	**1**
Terrassen	**2**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Kunststoff**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**17.02.2035**
Endenergieverbrauch	**135,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Frau Daria Hagge
Tel. 004917670247633
daria.hagge@portalanfragen-valyours.de



Luftaufnahme

Objektbeschreibung

Attraktive Erdgeschosswohnung mit großzügigem Garten und Kamin in ruhiger Lage von Kiel-Kroog

Diese attraktive Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2000 in einer idyllischen und ruhigen Wohngegend von Kiel-Kroog. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² überzeugt die Wohnung durch eine großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und einen eigenen, liebevoll nutzbaren Gartenbereich.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Eingangsbereich, von dem aus die einzelnen Räumlichkeiten erreichbar sind. Die Wohnung verfügt über ein modernisiertes Badezimmer mit Fenster, eine helle Küche, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtatmosphäre, während der vorhandene Kamin dem Raum eine besonders gemütliche Wohnqualität verleiht. Von hier aus gelangen Sie direkt in den zugehörigen Gartenbereich, der durch eine Zaunanlage klar vom übrigen Grundstück abgegrenzt ist.

Der großzügige Garten lädt zum Entspannen, Sonnenbaden und Gärtnern ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie gemütliche Stunden im Freien.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, durchdachter Raumaufteilung, gemütlichem Kamin und eigenem Garten macht diese Erdgeschosswohnung zu einem attraktiven Zuhause in angenehmer Wohnlage.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und bietet somit auch eine interessante Perspektive für Kapitalanleger.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Frau Daria Hagge
Tel. 004917670247633
daria.hagge@portalanfragen-valyours.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Stadtteil Kroog. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus naturnaher Umgebung und guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Zahlreiche Grünflächen und der nahegelegene Park bieten ideale Freizeitmöglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und unkompliziert das Zentrum von Kiel sowie alle wichtigen Einrichtungen erreichen können. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der unmittelbaren Umgebung im Stadtteil Elmschenhagen-Süd, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Zudem bieten die naheliegenden Straßen eine gute Anbindung an die Autobahn, was eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Städte und Regionen ermöglicht.

Kroog selbst zeichnet sich durch seine ruhige und dennoch gut angebundene Lage aus und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Hier verbinden sich das Beste aus Natur, Komfort und urbaner Nähe.

Frau Daria Hagge
Tel. 004917670247633
daria.hagge@portalanfragen-valyours.de



Eingangsbereich im EG



.Wohn-,Esszimmer im EG

Frau Daria Hagge

Tel. 004917670247633

daria.hagge@portalanfragen-valyours.de



.Küche im EG



.Küche im EG

Frau Daria Hagge

Tel. 004917670247633

daria.hagge@portalanfragen-valyours.de



.Luftaufnahme



.die Sonnenterrasse

Frau Daria Hagge

Tel. 004917670247633

daria.hagge@portalanfragen-valyours.de

valyours

/ir sind Ihr Team in Büdelsdorf und freuen uns auf Ihren Anru



Unser Team in Büdelsdorf

Frau Daria Hagge

Tel. 004917670247633

daria.hagge@portalanfragen-valyours.de

Ausstattung

— die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die im Jahr 2025 erneuert wurde

— die Fenster sind ca. aus dem Jahr 2000, überwiegend aus Kunststoff und verfügen über eine Doppelverglasung

— die Fenster im Wohnzimmer wurden ca. im Jahr 2019 erneuert und durch bodentiefe Fenster ersetzt

— die PV-Anlage (aus 2010) hat eine Gesamtleistung von 10,4 kW

— 2020 Terrasse erneuert

— 2023 Badezimmer im Erdgeschoss erneuert

— 2023 Küche im Erdgeschoss erneuert

— die Leitungen sind aus dem Baujahr

— Garage mit Heizungsraum

— Badezimmer mit Badewanne und Dusche

— Solaranlage auf dem Dach, ohne Speicher

— Zweifamilienhaus

— Es besteht die Möglichkeit zu der Wohnung einen Stellplatz im freien oder die Garage zu erwerben.

— Zusatz: Aktuell ist die Wohnung vermietet und bietet somit auch eine interessante Perspektive für Kapitalanleger. IST-Miete p.a. 9.909,00€.

Sonstiges

Unsere Erfahrung zahlt sich für Sie aus. Machen Sie jetzt den Finanzierungs-Check mit unseren Beratern. So finden wir auch Ihre Traumimmobilie.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

Frau Daria Hagge
Tel. 004917670247633
daria.hagge@portalanfragen-valyours.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Daria Hagge

valyours nord GmbH

Telefon: 004917670247633

E-Mail: daria.hagge@portalanfragen-valyours.de

Diese Immobilie online