

Kiel – Mettenhof

# Schönes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

**CODICE OGGETTO: 25053025**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 146 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25053025
Superficie netta	ca. 76 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.03.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Capital  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, 10/2024

MONEY  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Preis-Sieger-Gut-  
beurteilung. Von 44 Immobilien-  
maklern in Deutschland.  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

Handelsblatt  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicepartner GmbH  
10/2024

DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 10/2024 | DEUTSCHLANDTEST 2024

FAZ-INSTITUT  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/hogeltestcor-productor-services

VP  
5 STARS  
2024  
TOP-KUNDEN-  
BERATUNG  
VON POLL IMMOBILIEN  
10/2024

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

FC KILIA  
V1902  
KIEL

THW  
KIEL  
1904

KIELER SV HOLSTEIN  
VON 1900

ADLER  
KIELER TV

ALTENHOLZ  
TSV  
1948

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

CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof**

## Una prima impressione

**\*\*Gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage – ideal für Paare, Singles oder kleine Familien\*\*** Das Objekt ist geteilt nach Wohnungseigentumsrecht. Diese Minivilla Citti ist ein Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1990 und bietet mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 146 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine kompakte und attraktive Wohnlösung. Die Immobilie wurde kontinuierlich gepflegt und zuletzt im Jahr 2016 teilweise modernisiert. Dabei wurden die Fenster erneuert, um sowohl optisch als auch energetisch zu überzeugen. Dank der überschaubaren Grundstücksgröße und der pflegeleichten Bauweise eignet sich das Haus hervorragend für Paare, Singles, kleine Familien oder Kapitalanleger, die eine langlebige und unkomplizierte Immobilie suchen. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die offene Einbauküche fügt sich perfekt in den kommunikativen Wohnstil ein und bietet genug Platz für gemeinsame Kochabende. Die Böden im Erdgeschoss sind mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet, während in den oberen Etagen hochwertiger Parkettfußboden verlegt wurde. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet eine angenehme Helligkeit. Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, hier befinden sich das Schlafzimmer sowie das helle und freundliche Badezimmer. Das Bad verfügt über eine Dusche und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Auch eine praktische Abseite als zusätzlicher Stauraum ist vorhanden. Eine Etage höher befindet sich ein weiterer Wohnraum. Dieser eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Die Kunststoffenster in den oberen Etagen wurden 2016 modernisiert und die alten Fenster durch moderne ersetzt um die Energiewerte zu verbessern. Lediglich die Dachflächenfenster sind 2-fach verglast. Der Außenbereich umfasst einen kleinen, gut nutzbaren Garten mit Geräteschuppen sowie eine geschützte Terrasse, die sich als idealer Rückzugsort nutzen lässt. Auf dem dazugehörigen Stellplatz direkt am Haus können Sie Ihr Fahrzeug bequem abstellen. Die Immobilie verfügt über eine massiv gebaute Klinker- und Holzfassade, die gleichermaßen langlebig und ansprechend ist. Beheizt wird das Haus über eine modernisierte Ölheizung aus dem Jahr 2011, die durch ihre Effizienz überzeugt und Bio-Öl tauglich ist. Die Minivilla Citti liegt in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage mit guter Infrastruktur. Sie eignet sich nicht nur für den Eigenbedarf, sondern auch als klassische Vermietungschance innerhalb einer nach WEG geteilten Eigentümergemeinschaft mit geringem Verwaltungsaufwand. Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof**

## Dettagli dei servizi

- Duschbad mit Tageslicht
- Massivbauweise
- Offene Einbauküche
- Parkettfußboden (im Ober- und Dachgeschoss)
- Laminatfußboden (Erdgeschoss)
- Stellplatz
- Terrasse
- 3-fachverglaste Holz- und Kunststofffenster
- Fassade Holz + Klinker
- Garten
- Ruhige Lage
- Ölheizung von 2011

**CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im Kieler Stadtteil Domänental, einem westlich gelegenen Wohngebiet der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt. Das Domänental ist bekannt für seine vielfältige Wohnbebauung sowie die gute Anbindung an die Innenstadt. In unmittelbarer Nähe der Objekts befindet sich die Bushaltestelle „Narvikstraße“, an der die Buslinie 31 der Kieler Verkehrsgesellschaft (KVG) verkehrt. Diese bietet eine direkte Verbindung zum Kieler Hauptbahnhof und anderen zentralen Punkten der Stadt. Auch mit dem Auto ist die Narvikstraße gut erreichbar. Über die Stockholmstraße und die Helsinkistraße ist sie an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Autobahn A215 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburg sowie in andere umliegende Städte. Die Umgebung der Domänentals bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und kleinere Geschäfte befinden sich in kurzer Distanz und decken den täglichen Bedarf ab. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, darunter das AWO Kinderhaus, sowie gut erreichbare Schulen. Für Freizeit und Erholung bieten die Parkanlagen und Grünflächen in Domänental ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien. Durch die verkehrsgünstige Lage und die solide Infrastruktur ist die Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufstätige ein attraktiver Wohnort.

**CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 25053025 - 24109 Kiel – Mettenhof

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a Plön  
E-Mail: [ploen@von-poll.com](mailto:ploen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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