

Kiel – Mettenhof

Lichtdurchflutetes Reihenhaus mit Wohlfühlcharakter auf Eigenland

???????? ??: 25053057



www.von-poll.com

???? ??: 398.000 EUR • ??: ca. 157,52 m² • ??: 5 • ??: 403 m²

??????? ???????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053057	????? ???????	398.000 EUR
????????????	ca. 157,52 m ²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
?????????????? ???	3		beurkundeten
????????????			Kaufpreises
??????????	2	?????????	????????
????? ?????????????	1997	??????????????	
?????? ?????????????	1 x ?????????? ???	????????????????????	ca. 25 m ²
	??????????????	??????	
		????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	90.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ??????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

???????? ??: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

?? ???????



??????? ???????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

?? ????????



??????? ???????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

?? ????????



???????? ?????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

?? ???????



???????? ??: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 04331 - 83 89 99 0

Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg | rendsburg@von-poll.com

??????? ???????? : 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

?? ????????

VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IIR Institut
18 TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 90/23

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Testsieger-Gal
im Test: 88 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTEST)DE

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
fai.net/beste-anbieter-service

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
TOP 100
Im Jahr 2024
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

VON POLL FINANCE®

IHNEN GEFÄLLT, 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

???????? ??: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

?? ???????

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

??????? ???????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

??? ?????? ???????????

Sie suchen ein neues Zuhause und dachten bisher, dass Reihenhäuser zu wenig Privatsphäre bieten und nicht familienfreundlich sind? Dann kennen Sie diese Immobilie noch nicht! Das 1997 bezugsfertig gestellte Haus liegt in ruhiger, naturnaher Lage und besticht durch klare Linien, viel Tageslicht und ein dezentes Farbspiel. Es präsentiert sich als zeitloses Raumwunder und bietet auf drei Ebenen viel Platz zum Wohnen und Wohlfühlen. Schon beim Betreten spürt man den stilvollen Charakter des Hauses. Zur Rechten befindet sich ein zeitloses Gäste-WC. Zur Linken erstreckt sich der großzügige Wohn-/Essbereich, der zu jeder Jahreszeit zum gemütlichen Miteinander einlädt. An diesen schließt sich die massive Küche an. Sie bietet ausreichend Stau- und Arbeitsfläche und fungiert als kommunikatives Zentrum, etwa beim gemeinsamen Kochen mit Freunden oder der Familie. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein gut geschnittenes Arbeitszimmer. Eine charakteristische Wendeltreppe verbindet die drei Geschosse des Hauses miteinander. Das Obergeschoss überzeugt mit viel Tageslicht und Weitblick und gliedert sich in ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein modernes Duschbad. Im Untergeschoss des Hauses gibt es einen großen Hauswirtschaftsraum, der Platz für die Heizung, für Waschmaschine oder als Abstellfläche bietet. Hervorzuheben ist in dieser Etage aber besonders der gemütliche Wellnessbereich, der nach einem stressigen Arbeitstag zum Entspannen einlädt. Er verfügt über eine finnische Sauna, eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne und eine Sitzecke. Das WC ist in einem separaten Raum untergebracht. Neben diesem Bereich befindet sich ein weiterer Raum, der aktuell als Gästezimmer genutzt wird. Auch der Außenbereich dieser Immobilie kann sich sehen lassen. Vom Wellnessbereich aus gelangt man auf eine überdachte Terrasse und in den Garten. Hier können Sie eigene Kräuter zum Kochen anbauen, Ihren Kindern beim Fußballspielen zuschauen oder gesellige Grillabende veranstalten – dieser Garten lädt zum Verweilen ein. Ein Gartenhaus bietet Stellmöglichkeiten für Gartengeräte oder Polsterauflagen. Den Sundowner genießen Sie am besten auf der zweiten, vorderen Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist und vom Wohnbereich aus betreten werden kann. Vor dem Haus befindet sich ein langgezogener Carport, in dem zwei Fahrzeuge hintereinander Platz finden. Fahrräder finden im benachbarten Schuppen Platz. Gut gelegen in naturnaher Umgebung, gut geschnitten und ohne Sanierungsstau - Sie werden begeistert sein!

??????? ????????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

??????????????? ??? ?????????

- Durchdachter Grundriss
- Lichtdurchflutete Räume
- Glasfaseranschluss
- Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2014
- Vollholzküche mit Sitzplatz aus dem Jahr 2007
- Zeitloses Gäste-WC (2007)
- Modernes, lichtdurchflutetes Duschbad (2007)
- Finnische Sauna
- Isolierverglaste Holzfenster, das Element im Wohnzimmer ist sanierungsbedürftig
- Zwei neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Zwei gemütliche Terrassen
- Stilvolle Gartenanlage mit Gerätehaus
- Langgezogener Carport mit angeschlossenen Schuppen
- Ruhige, familienfreundliche Feldrandlage

??????? ?????????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

??? ??? ??? ???????????

Mettenhof liegt im Westen der Landeshauptstadt Kiel, etwa sechs Kilometer vom Zentrum entfernt. Mit fast 20.000 Einwohnern ist Mettenhof der Kieler Stadtteil mit dem höchsten Bevölkerungsanteil. Das Stadtbild ist geprägt von Einfamilien-, Reihen- und Hochhäusern, es gibt aber auch Geschosswohnungsbau mit wenigen Etagen. Zudem werden zunehmend großflächig erschlossene Gebiete als Quartiere entwickelt. Somit gestaltet sich das Gesamtbild sehr vielfältig. Aufgrund der hohen Einwohnerzahl hat sich eine sehr gute Nahversorgungsstruktur herausgebildet. Schulen, Kindergärten, Sportstätten, ein Einzelhandelszentrum sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Über 100 Institutionen, Vereine und Verbände stehen für soziale und kulturelle Betätigung zur Verfügung. Mettenhof ist vor allem bei jungen Leuten beliebt. Das Kieler Zentrum erreicht man in 10 bis 15 Minuten mit dem Auto, mit dem Bus dauert es ca. 20 Minuten bis zum Bahnhof. Der Stadtteil liegt in der Nähe der Naherholungsgebiete Domänental, Russeer Gehege und Rother Teich.

??????? ???????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 90.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ?????????: 25053057 - 24109 Kiel – Mettenhof

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com