Mielkendorf

Familienidylle mit Potenzial - Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Mielkendorf

??????? ????????: 25053055

???? ??????: 249.850 EUR • ?????????: ca. 94 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 936 m²

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25053055
?????????	ca. 94 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1963
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	249.850 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2013
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 75 m²
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

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

???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	16.04.2035
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	229.02 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1963

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

?? ???????

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

?? ???????

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

?? ???????

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

?? ???????

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

?? ???????

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

?? ???????

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

?? ???????

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/kiel

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

?? ???????

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

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

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage in Mielkendorf - einem reizvollen Ort vor den Toren Kiels, der sich durch seine naturnahe Umgebung und eine familienfreundliche Infrastruktur auszeichnet.

Das Haus wurde auf einem großen Grundstück errichtet und bietet mit insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmern auf zwei Etagen ausreichend Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine helle und freundliche Atmosphäre und unterstreichen das großzügige Raumgefühl. Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Grundrissgestaltung, die sowohl funktional als auch wohnlich überzeugt und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Im Erdgeschoss befinden sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten, die Küche sowie zwei weitere Räume, die sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer eignen. Im Obergeschoss befinden sich weitere Schlafzimmer und Zimmer in der Gaube, welche als Badezimmer genutzt wurde, allerindings aktuell nicht funktionsfähig ist. Der Teilkeller bietet Ihnen ebenfalls viel Platz, sei es für Stauraum, Hauswirtschaft, Werkstatt oder Hobbybereiche.

Der nach Süden ausgerichtete Garten lädt durch seine Größe und das vorhandene Gartenhaus zum Verweilen, Gärtnern oder Spielen ein. Hier können Sie sich Ihre ganz persönliche grüne Oase schaffen. Die dazugehörige Garage ist in das Gartenhaus integriert und bietet einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Das Gebäude befindet sich in einer soliden und gepflegten Bausubstanz, ist jedoch sanierungsbedürftig. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten, sei es in energetischer, optischer oder technischer Hinsicht.

Das freistehende Einfamilienhaus verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Verkehrsanbindung nach Kiel. Es bietet viel Raum, Charme und Entwicklungspotenzial - eine ideale Immobilie für alle, die ein Zuhause mit Charakter suchen und bereit sind, ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

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

Lage:
• Ruhige Wohngegend in Mielkendorf
• Naturnahe Umgebung mit guter Anbindung an Kiel
• Familienfreundliche Infrastruktur
Haus:
• Freistehendes Einfamilienhaus
• Gut geschnittene Zimmer auf zwei Etagen
• Helle, große Räume durch große Fenster
• Durchdachte und funktionale Grundrissgestaltung
• Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang
• Teilkeller mit viel Stauraum oder Nutzungspotenzial (Hobby, Werkstatt, etc.)
• Solide Bausubstanz
• Sanierungsbedürftig – individuelle Gestaltung möglich
Außenbereich:
• Großes, sonniges Grundstück
• Garten in Südausrichtung
• Gartenhaus mit integrierter Garage
• Viel Platz für Erholung, Spiel und Gartengestaltung
• Ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf
• Kombination aus ruhigem Wohnen und Stadtnähe
• Perfekt für Käufer mit Ideen und dem Wunsch nach einem Zuhause mit Charakter und Potenzial

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage im Herzen von Mielkendorf – einer charmanten Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde, direkt am westlichen Stadtrand von Kiel. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer naturnahen Atmosphäre – ideal für alle, die ein entspanntes Lebensumfeld mit guter Anbindung an die Stadt suchen.

Mielkendorf bietet eine hervorragende Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Der nahegelegene Mielkendorfer Forst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Gleichzeitig erreichen Sie die Kieler Innenstadt in nur ca. 15 Minuten mit dem Auto – auch eine gute Busanbindung ist vorhanden.

Im Ort selbst finden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, Sportvereine sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen, Ärzte und weitere Versorgungseinrichtungen sind im nahegelegenen Molfsee oder in Kiel schnell erreichbar.

Durch die Nähe zur A215 und B404 ist Mielkendorf verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Pendler profitieren von der schnellen Erreichbarkeit von Kiel, Rendsburg und der Autobahn A7 Richtung Hamburg oder Flensburg.

Fazit: Die Lage vereint Ruhe, Natur und Familienfreundlichkeit mit einer praktischen Nähe zur Landeshauptstadt – perfekt für alle, die stadtnah, aber dennoch im Grünen wohnen möchten.

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 229.02 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
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.

??????? ????????: 25053055 - 24247 Mielkendorf

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

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

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com