

## Geräumige Doppelhaushälfte mit Vollkeller



|                            |   |                              |  |                        |
|----------------------------|---|------------------------------|--|------------------------|
| <b>Normal</b><br>Kaufpreis | <b>145,93 m<sup>2</sup></b><br>Wohnfläche | <b>5</b><br>Zimmer insgesamt | <b>798 m<sup>2</sup></b><br>Grundstück | <b>1990</b><br>Baujahr |
|----------------------------|---|------------------------------|--|------------------------|

### Kaufpreis und Preise

Käuferprovision 2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Objekt-ID          | i-1118                |
| Anzeige            | Bestandsimmobilien    |
| Objektart          | Doppelhaushälfte      |
| Objektrubrik       | Haus                  |
| Straße und Hausnr. | Kruppallee 1d         |
| PLZ                | 24146                 |
| Stadt/Ort          | Kiel                  |
| Stadt-/Ortsteil    | Elmschenhagen         |
| Verfügbar ab       | sofort                |
| Besichtigung       | Nach Vereinbarung     |
| Wohnfläche         | 145,93 m <sup>2</sup> |
| Grundstück         | 798 m <sup>2</sup>    |

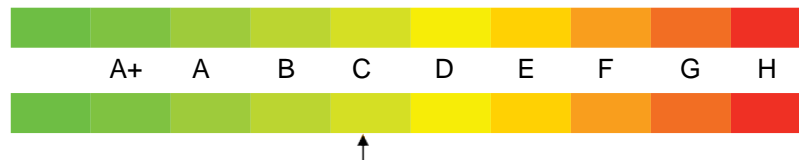
## Objektdaten im Überblick

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Nutzfläche          | 60,13 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche        | 206,05 m <sup>2</sup> |
| Zimmer insgesamt    | 5                     |
| Anzahl Schlafzimmer | 4                     |
| Anzahl Badezimmer   | 2                     |
| Anzahl Küchen       | 1                     |
| Objektzustand       | Gepflegt              |
| Baujahr             | 1990                  |

## Energieausweis

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Energieausweis             | Energieverbrauchsausweis      |
| Gebäudetyp                 | Wohngebäude                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1990                          |
| Energiebedarf              | 78,16 kWh/(m <sup>2</sup> •a) |
| Energieeffizienzklasse     | C                             |

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Verkauft werden soll eine Doppelhaushälfte in Kiel. Das Haus ist mit einem Vollkeller ausgestattet und verfügt zudem über drei weitere Geschosse. Gebaut wurde es 1990 in massiver Bauweise mit einem Satteldach. Auf der Hausvorderseite wurde zudem eine Satteldachgaube mit zwei Fenstern installiert. Auf der Hausrückseite befindet sich ein Balkon bzw. eine Dachterrasse, die sich auf dem Erdgeschoss befindet. Von der Dachterrasse hat man einen guten Blick auf die darunterliegende Terrasse und in den Garten. Die Terrasse und auch die Dachterrasse haben eine Südwest-Ausrichtung und sind geschützt angelegt. Auf der Dachterrasse wurde ein verzinktes Metallgeländer angebracht und die Außenseite des Geländers zusätzlich mit einer Holzverschalung beplankt. Auf dem Dach der Hausrückseite befindet sich auch noch eine Solaranlage, die die Warmwasseraufbereitung unterstützt. Versorgt wird das Haus über eine Gaszentralheizung von Vaillant, die 2008 erneuert wurde. Im kompletten Erd- und Dachgeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung.

Weiter verfügt das Haus über einen überdachten Eingangsbereich und ein zweischaliges Mauerwerk mit einer rot-bräunlichen Fassade (Verblendstein). Zur Immobilie gehören auch noch eine Garage mit Gründach und ein kleines Gartenhaus (Schuppen für Gartengeräte). Da es sich um das letzte Haus in der Straße handelt, erstreckt sich das Grundstück bis auf die gegenüberliegende Straßenseite. Die Grundstücksgröße beläuft sich aktuell auf 798 m<sup>2</sup>, wobei ein Teil von ca. 70 m<sup>2</sup> noch an den Nachbarn gehen soll, um den Grundstücksverlauf zu begradigen.

Nach dem man das Haus betreten hat, befindet sich auf der rechten Seite das Gäste-WC und angrenzend eine geräumige Garderobe, die viel Platz zur Verfügung stellt. Auf der linken Seite des Flures befinden sich die Küche und ein Abstellraum. Im Abstellraum können Vorräte (Speisen und Getränken) untergebracht werden, die für den täglichen Bedarf benötigt werden. Anzumerken ist noch, dass die Einbauküche über einen Gasherd verfügt. Über den Garderobenbereich gelangt man ins offene Wohn- und Esszimmer. Vom Wohnbereich gelangt man über eine Terrassentür direkt auf die Terrasse und in den Garten. Das komplette Erdgeschoss ist weiß gefliest und im Wohnbereich befindet sich ein Kaminofen. Die Terrasse erstreckt sich fast über die komplette Hausbreite.

Im Dachgeschoss befinden sich neben der bereits angesprochenen Dachterrasse zwei Zimmer, ein kleiner Abstellraum und ein Badezimmer. Die Zimmer können beispielsweise als Elternschlaf- und Kinderzimmer genutzt werden. Zum Vollbad gehören eine Dusche, eine Badewanne, ein Bidet und zwei Waschplätze. Das Badezimmer ist türhoch gefliest und fast 9 m<sup>2</sup> groß. Im kleinen Abstellraum können beispielsweise Putzutensilien oder sonstige Gegenstände untergebracht werden. Im weiteren Dachgeschoss bzw. Spitzboden befinden sich dann noch zwei weitere Räume und ein Duschbad. Die Räume können beispielsweise als Kinder-, Gäste- und/oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Im Vollkeller sind dann noch drei weitere Räume und der Heizungsraum anzufinden. In einem Kellerraum befindet sich ein großer Einbauschränk, der viel Stauraum für die Dinge bietet, die nicht täglich benötigt werden. Ein weiterer Kellerraum kann beispielsweise als Werkstatt genutzt werden. Im größten Kellerraum befinden sich eine Sauna und ein großer Heizkörper. Dieser Raum könnte als Wellness-Bereich genutzt werden, da er auch genügend Platz zum Entspannen auf Liegestühlen bietet. Erwähnt werden muss noch, dass der komplette Keller gefliest ist. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann jederzeit nach Absprache besichtigt werden.

## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der Kruppallee, einer verkehrsberuhigten Verbindungsstraße zwischen Elmschenhagener Allee und Franzensbader Straße im südlichen Teil des Kieler Stadtteils Elmschenhagen auf dem – wie man hier volkstümlich sagt – Ostufer, bezogen auf die Kieler Förde.

Von Ufernähe kann rund um die Kruppallee jedoch keine Rede sein, diese weisen nur die Stadtteile Gaarden, Ellerbek, Wellingdorf und – an der Mündung der Schwentine gelegen – Neumühlen-

Dietrichsdorf auf. Elmschenhagen liegt östlicher, sozusagen landeinwärts. Der Stadtteil zeichnet sich im Vergleich zum klassischen "Ostufer" insbesondere durch viel Grün aus. Die Kruppallee, nicht zufällig "Allee" getauft, beginnt im Westen nahezu an den Friedhof Elmschenhagen angrenzend und endet an der Kreuzung zur Franzensbader Straße in unmittelbarer Nähe des westlichen Ausläufers des Naherholungsraums rund um den Pfaffenteich. Der südlich gelegene Wellsee als regional beliebtes Ausflugsziel ist von der Kruppallee bequem fußläufig erreichbar, ebenso das Gymnasium Elmschenhagen und die Lilli-Martius-Schule (Grundschule), welche sich am Ende der Marienbader Straße (Verlängerung der Kruppallee jenseits der Franzensbader Straße) befinden.

Angesichts des Namenspatrons "Krupp" könnte man assoziieren, die Region um die Kruppallee sei durch aktuelle oder einstige Ansiedlung von Schwerindustrie gekennzeichnet. Dem ist auch so: Die Prägung ganzer Stadtteile durch die maritime Industrie in der Landeshauptstadt erstreckte sich grundsätzlich nur auf das klassische Ostufer, in Elmschenhagen finden sich Ausläufer der klassischen industriellen Strukturen in Form zahlreicher ehemaliger Werkwohnungen und -häuser wieder. Speziell in der „Kruppallee“ hat er seinen Ingenieuren große Grundstücke angeboten. Diese „Jugendstilvillen“ und der alte Baumbestand machen den Charakter dieser Straße aus, was untypisch für die Gegend ist.

In Elmschenhagen lassen sich problemlos sämtliche Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen. In die Innenstadt von Kiel gelangt man mit dem Auto am schnellsten über die Elmschenhagener Allee und deren Verlängerung, die Reichenberger Allee, als Zubringer zur Bundesstraße B 76, welche innerhalb des Kieler Stadtgebiets als Theodor-Heuss-Ring eine mehrspurige Tangente darstellt. Alternativ ist die Kieler City von Elmschenhagen gut mittels mehrerer Buslinien erreichbar, die Fahrtzeit etwa zum Hauptbahnhof bzw. dem unmittelbar gegenüber gelegenen Sophienhof, dem maßgeblichen Einkaufszentrums Schleswig-Holsteins, beträgt rund 20 Minuten. Mit dem Auto ist der Hauptbahnhof in ca. 5 Minuten erreicht. Die nächste Bahnstation liegt auch nur ca. 3 Minuten entfernt.

## Karte



## Objektaustattung

Qualität der Ausstattung

Gut

## Objektausstattung

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Küche                        | Einbauküche                  |
| Bad                          | Bad mit Dusche und Badewanne |
| Balkon                       | Ja                           |
| Heizungsart                  | Zentralheizung               |
| Stellplatz                   | Ja                           |
| Garage                       | Ja                           |
| Anzahl Etagen                | 2,5                          |
| Dachform                     | Satteldach                   |
| Fußboden                     | Fliesen                      |
| Terrasse                     | Ja                           |
| Garten/-anteil/-mitbenutzung | Ja                           |
| Fußbodenheizung              | Ja                           |
| Kamin                        | Ja                           |
| Gäste-WC                     | Ja                           |
| Keller                       | Ja                           |
| Freistehend                  | Ja                           |

## Ausstattungsbeschreibung

Besonderheiten Ausstattungsmerkmale:

- Geräumige Doppelhaushälfte
- Massive Bauweise mit Satteldach
- Satteldachgaube (Hausvorderseite)
- Dachterrasse mit verzinkten Metallgeländer
- Überdachter Eingangsbereich
- Vollkeller
- Ausgebauter Spitzboden
- Drei Geschosse plus Keller (Raumwunder)
- Terrasse (Südwest-Ausrichtung) mit Markise
- Offener Wohn- und Essbereich
- Große Garderobe
- Küche mit Gasherd und Abstellraum
- Einbauküche
- Gäste-WC im EG
- Vollbad mit Dusche und Wanne im DG
- Duschbad im Spitzboden
- Sauna im Keller (Gefliester Kellerraum)
- Komplet gefliestes Erdgeschoss
- Doppelverglaste Kunststofffenster (abschließbar)
- Elektrische (Vorbau-)Außenrollladen (überwiegend); ca. 2014

- Fußbodenheizung (Erd- und Dachgeschoss)
- Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher (2008 erneuert)
- Entkalkungsanlage fürs Wasser
- Solaranlage auf dem Dach (Warmwasseraufbereitung)
- Jura Marmor Innentreppen auf Stahlrahmen
- Kaminofen
- Einzelgarage mit Gründach
- Kfz-Stellplätze vor der Garage
- Kleines Gartenhaus (Schuppen für Gartengeräte)
- Großer Garten
- Letztes Haus in der Straße
- Ruhige Lage (Sackgasse)
- Bevorzugte und zentrumsnahe Lage

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung aller möglichen Fördergelder. Eine Finanzierung ist auch ohne Eigenkapital möglich.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1118\_immobilie



1118\_luftaufnahme\_1



1118\_luftaufnahme\_2



1118\_luftaufnahme\_3



1118\_eingangsbereich\_1



1118\_eingangsbereich\_2



1118\_eingangsbereich\_3



1118\_hausansicht\_1



1118\_hausansicht\_2



1118\_hausansicht\_3



1118\_hausansicht\_4



1118\_hausansicht\_5



1118\_hausansicht\_6



1118\_hausansicht\_7



1118\_auffahrt\_garage



1118\_garage\_grundstueck



1118\_garten\_1



1118\_terrasse\_1



1118\_eg\_fluer\_1



1118\_eg\_fluer\_2



1118\_gaeste\_wc\_1



1118\_gaeste\_wc\_2



1118\_garderobe\_1



1118\_kueche\_1



1118\_kueche\_2



1118\_kueche\_3



1118\_essbereich\_1



1118\_wohn\_esszimmer\_1



1118\_wohn\_esszimmer\_2



1118\_wohn\_esszimmer\_3



1118\_wohnzimmer\_1



1118\_wohnzimmer\_2



1118\_wohnzimmer\_3



1118\_dg\_fluer\_1



1118\_dg\_zimmer\_1\_1



1118\_dg\_zimmer\_1\_2



1118\_dg\_zimmer\_1\_3



1118\_dg\_zimmer\_1\_4



1118\_dachterrasse\_1



1118\_dg\_bad\_1



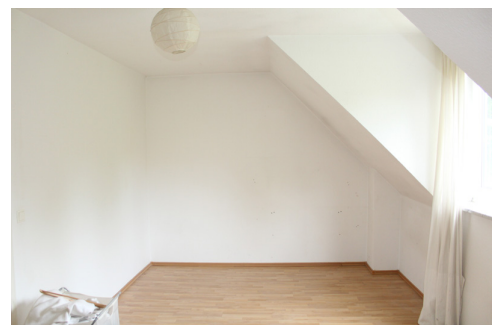
1118\_dg\_bad\_2



1118\_dg\_bad\_3



1118\_dg\_bad\_4



1118\_dg\_zimmer\_2\_1



1118\_dg\_zimmer\_2\_2



1118\_dg\_zimmer\_2\_3



1118\_dg\_zimmer\_2\_4



1118\_dg\_zimmer\_2\_5



1118\_innentreppe\_1



1118\_spitzboden\_floer\_1



1118\_spitzboden\_zimmer\_1\_1



1118\_spitzboden\_zimmer\_1\_2



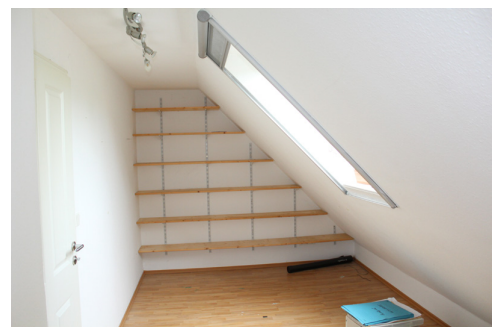
1118\_spitzboden\_duschbad\_1



1118\_spitzboden\_duschbad\_2



1118\_spitzboden\_duschbad\_3



1118\_spitzboden\_zimmer\_2\_1



1118\_spitzboden\_zimmer\_2\_3



1118\_spitzboden\_zimmer\_2\_4



1118\_kg\_fluer\_1



1118\_sauna\_1

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto:info@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.