

## Städtisches Wohnen auf großem Grundstück



**390.000,00 €**

Kaufpreis

**114,62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6**

Zimmer insgesamt

**1.486 m<sup>2</sup>**

Grundstück

**1936**

Baujahr

### Kaufpreis und Preise

Kaufpreis 390.000,00 €

Käuferprovision 3,570% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID i-1191

Anzeige Bestandsimmobilien

Objektart Einfamilienhaus

Objektrubrik Haus

Straße und Hausnr. Speckenbeker Weg 34

PLZ 24113

Stadt/Ort Kiel

Stadt-/Ortsteil Hammer

Verfügbar ab sofort

Besichtigung Nach Vereinbarung

Wohnfläche 114,62 m<sup>2</sup>

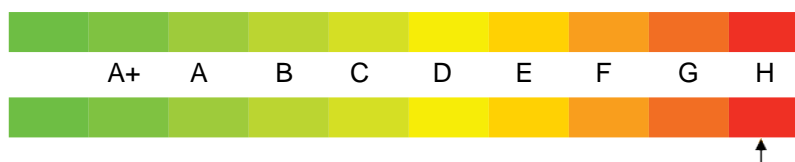
## Objektdaten im Überblick

Grundstück	1.486 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	13,89 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	128,5 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	6
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1936

## Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1936
Energiebedarf	380,13 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in Kiel, das auf einem großzügigen 1.486 m<sup>2</sup>großen Grundstück im ruhigen Stadtteil Hammer liegt. Das genaue Baujahr des Hauses lässt sich nicht eindeutig bestimmen, dürfte jedoch um 1936 angesiedelt sein. Eine umfassende Instandsetzung des Wohngebäudes erfolgte im Jahr 1965, bei der unter anderem die Fassade neu verblendet wurde. Das Haus präsentiert sich mit einem klassischen Satteldach und verfügt über einen Teilkeller, der zwei funktionale Räume umfasst. Im Jahr 1967 kamen weitere Gebäudeteile hinzu, darunter eine Garage, ein Stall und eine Veranda. Die ursprünglich als Garage genutzte Fläche wurde später umgebaut und dient heute als Schlafzimmer. Dieser Gebäudeteil besitzt ein Flachdach, während die Veranda mit einem Pultdach (Abschleppung ans Vorderhaus) von geringer Neigung ausgestattet ist.

Das anderthalbgeschossige Einfamilienhaus zeichnet sich an der rückwärtigen Dachseite durch eine Schlepptgaube mit zwei Fenstern aus. Durch die verschiedenen Anbauten ergibt sich heute eine harmonische L-Form, die dem Gebäude einen besonderen Charakter verleiht. Die beiden Kellerräume werden derzeit als Vorrats- und Heizungskeller genutzt. Hier befindet sich auch die Gaszentralheizung von Buderus mit integrierter Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 2010. Der Zugang zum Keller erfolgt über den Flur des Erdgeschosses.

Im Erdgeschoss des ursprünglichen Vorderhauses befinden sich neben dem Flur ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein separates Esszimmer. Von hier gelangt man direkt in die Veranda, die den Übergang in den hinteren Gebäudeteil bildet. Dort befinden sich ein Flur, das Badezimmer und die Küche. Dieser Anbau verfügt über kein eigenes Dachgeschoss und ist ebenfalls mit einem Satteldach ausgestattet. Über die Küche ist zudem das Schlafzimmer erreichbar, das im Rahmen des früheren Umbaus der Garage entstanden ist. Im Dachgeschoss des Vorderhauses stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Auf der rückwärtigen Hausseite lädt eine teilweise überdachte Terrasse zum Verweilen ein, die unmittelbar vor einem Nebengebäude liegt. Die Terrasse ist sowohl über die Veranda als auch über einen gepflasterten Nebeneingang erreichbar. Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich zudem mehrere Nebengebäude und Gartenhäuser, die zusätzlichen Stauraum oder kreative Nutzungsmöglichkeiten bieten. Am hinteren Grundstücksende liegen ein gepflasterter Vorplatz sowie eine ältere Garage, die über eine separate Zufahrt verfügt. Es ist anzumerken, dass sich auf den Nebengebäuden bzw. der Garage asbesthaltige Faserzementplatten befinden können. Ein zusätzlicher Stellplatz befindet sich angrenzend an das Vorderhaus direkt vor dem Schlafzimmer. Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Optionen zur individuellen Gestaltung, sodass sich der Garten mit wenigen Maßnahmen in eine persönliche Wohlfühloase verwandeln lässt. Wer eigene Vorstellungen und Wünsche einbringen möchte, kann das große Potenzial dieser Fläche voll ausschöpfen. Auch am Haus selbst eröffnen sich interessante Möglichkeiten, etwa durch einen teilweisen Rückbau des hinteren Gebäudeteils zugunsten eines modernen Anbaus, der als Neubau realisiert werden könnte. Eine entsprechende bauplanungsrechtliche Klärung über eine Bauvoranfrage wäre hierfür sinnvoll. Eine Hinterlandbebauung ist jedoch nicht möglich.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und lässt sich mit den erforderlichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen rasch in ein individuelles Traumhaus verwandeln. Eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall und kann jederzeit nach Absprache erfolgen.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie liegt im Kieler Stadtteil (Hammer/Hassee), ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil im südlichen Bereich der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnbebauung, gewerblichen Strukturen und traditionell gewachsenen Nachbarschaften aus.

Das Wohngebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an wichtige Verkehrsachsen, sodass sowohl das Kieler Stadtgebiet als auch das Umland schnell erreichbar sind. Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine komfortable und zügige Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen ermöglichen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dazu zählen unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen, die zu einem familienfreundlichen Wohnumfeld beitragen. Auch das Kieler Stadtzentrum liegt nur kurze Zeit entfernt, wodurch sämtliche städtischen Angebote, von Kultur über Gastronomie bis hin zu größeren Einkaufseinrichtungen, gut zugänglich sind.

Der Stadtteil Hammer/Hassee verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe und bietet damit ideale Bedingungen für Menschen, die eine Balance zwischen Entspannung und guter Erreichbarkeit suchen. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung und profitiert von einer funktional erschlossenen Infrastruktur bei gleichzeitig angenehmer Wohnatmosphäre.

Diese Lage eignet sich besonders für Familien, Berufstätige und Pendler, die Wert auf ein gut angebundenes, praktisches und gleichzeitig ruhiges Wohnumfeld legen. Auch Menschen, die Flexibilität schätzen, etwa durch die Nähe zu Dienstleistern, Handwerksbetrieben oder die gute Erreichbarkeit des ÖPNV, finden hier optimale Bedingungen.

## Karte



## Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Durchschnittlich
Küche	Einbauküche
Bad	Duschbad

## Objektausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Garage	Ja
Anzahl Etagen	1,5
Dachform	Satteldach
Ausblick	Garten
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Garten/-anteil/-mitbenutzung	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

Massive Bauweise  
 Zweischaliges Mauerwerk  
 Satteldach  
 Vorderhaus: 1,5 Geschosse  
 Anbauten: (Veranda + Schlafzimmer) mit Flachdach  
 Teilkeller (2 Räume; gefliest)  
 Heizungskeller und Vorratskeller  
 Großes Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer  
 Badezimmer mit Dusche  
 Küche mit Sitzplatzmöglichkeit  
 Doppeltverglaste Holzfenster (Mahagoni)  
 Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung  
 Gasbrennwerttherme von Buderus aus 2010  
 Überdachte Terrasse  
 Diverse Nebengebäude vorhanden  
 Werkstatt, Fahrradraum, Gartenhaus usw.  
 Großer Garten mit diversen Gestaltungsmöglichkeiten  
 Kfz-Stellplatz am Haus  
 Garage am Kopfende des Grundstückes (separate Zufahrt)  
 Zusätzliche Stellplatzmöglichkeit vor der Garage  
 Verkehrsgünstige Anbindung  
 A 215 und B 76 + 404 in unmittelbarer Nähe  
 Kiel-Zentrum in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreicht  
 Ruhige und bevorzugte 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.

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.



1191\_immobilie\_1



1191\_hausansicht\_1



1191\_hausansicht\_2



1191\_hausansicht\_3



1191\_hausansicht\_4



1191\_hausansicht\_5



1191\_flur\_1



1191\_esszimmer\_1



1191\_esszimmer\_2



1191\_esszimmer\_3



1191\_wohnzimmer\_1



1191\_wohnzimmer\_2



1191\_wohnzimmer\_3



1191\_wohnzimmer\_4



1191\_wohnzimmer\_5



1191\_wintergarten\_1



1191\_wintergarten\_2



1191\_wintergarten\_3



1191\_duschbad\_1



1191\_duschbad\_2



1191\_duschbad\_3



1191\_kueche\_1



1191\_kueche\_2



1191\_kueche\_3



1191\_kueche\_4



1191\_schlafzimmer\_1



1191\_schlafzimmer\_2



1191\_schlafzimmer\_3



1191\_DG\_zimmer\_1\_1



1191\_DG\_zimmer\_1\_2



1191\_DG\_zimmer\_1\_3



1191\_DG\_zimmer\_1\_4



1191\_DG\_zimmer\_2\_1



1191\_DG\_zimmer\_2\_2



1191\_terrasse\_1



1191\_terrasse\_2



1191\_terrasse\_3



1191\_terrasse\_4



1191\_terrasse\_5



1191\_terrasse\_6



1191\_terrasse\_7



1191\_terrasse\_8



1191\_garten\_1



1191\_garten\_2



1191\_garten\_3



1191\_garten\_4



1191\_garten\_5



1191\_garten\_6



1191\_garten\_7



1191\_garten\_8



1191\_garage\_1



1191\_luftaufnahme\_1



1191\_luftaufnahme\_2

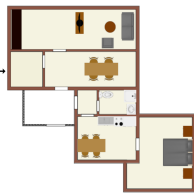
Keller



Alle Angaben ohne Gewähr

1191\_grundriss\_KG

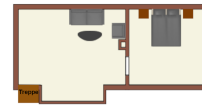
Erdgeschoss



Alle Angaben ohne Gewähr

1191\_grundriss\_EG

Dachgeschoss



Alle Angaben ohne Gewähr

1191\_grundriss\_DG

## Kontaktdaten

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

Wolf Niklas  
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.