Städtisches Wohnen auf großem Grundstück



350.000,00 €	114,62 m²	6	1.486 m²	1936
Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer insgesamt	Grundstück	Baujahr

Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	350.000,00 €
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 m²

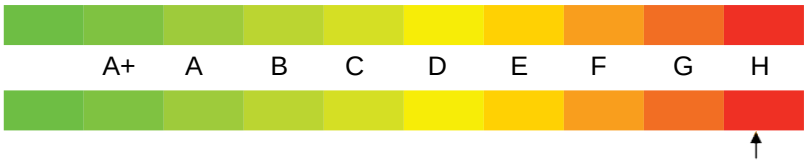
Objektdaten im Überblick

Grundstück	1.486 m²
Nutzfläche	13,89 m²
Gesamtfläche	128,5 m²
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/(m²•a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in Kiel, das auf einem großzügigen 1.486 m²großen 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 Schleppgaube 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

Objektaustattung

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 und 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



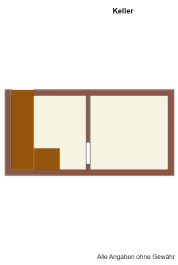
1191_garage_1



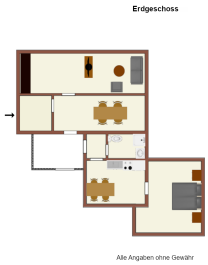
1191_luftaufnahme_1



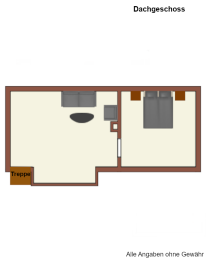
1191_luftaufnahme_2



1191_grundriss_KG



1191_grundriss_EG



1191_grundriss_DG

Kontaktdaten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Nicole Wolf
Wuhrt 2
24217 Barsbek

Telefon: 04344/4126650
Telefax: 04344/4126651
E-Mail: 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.