Modernisiertes Reihenhaus mit Küche und Wintergarten

325.000,00 €	89,32 m²	5	20.394 m²	1940
Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer insgesamt	Grundstück	Baujahr

Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	325.000,00 €
Hausgeld pro Monat	109,00 €
Käuferprovision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	1143
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Reihenhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Tiroler Ring 88
PLZ	24147
Stadt/Ort	Kiel
Stadtteil	Elmschenhagen
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung

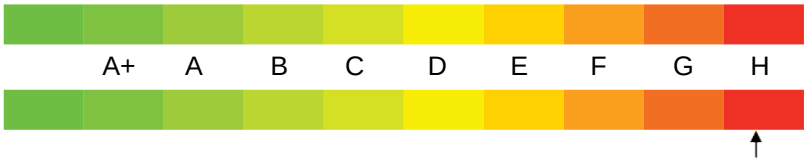
Objektdaten im Überblick

Wohnfläche	89,32 m²
Grundstück	20.394 m²
Nutzfläche	24,39 m²
Gesamtfläche	113,71 m²
Zimmer insgesamt	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1940

Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1940
Energiebedarf	291,54 kWh/(m²•a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Verkauft werden soll ein Reihenhaus in Kiel-Elmschenhagen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit einer guten Verkehrsanbindung. Der Gebäudekomplex wurde 1940 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem 20.394 m² großen Grundstück. Die nach Wohneigentumsgesetz (WEG) aufgeteilte Wohnanlage umfasst 139 Wohneinheiten. Der zum Reihenhaus gehörende Grundstücksanteil beläuft sich auf ca. 185 m². Das Haus ist mit einem Satteldach ausgestattet und verfügt über eine Klinkerfassade. Zum Objekt gehören weiter ein Wintergarten, eine Terrasse und ein kleiner Garten.

Die Immobilie selbst verfügt über vier Geschosse und einen ausgebauten Spitzboden. Die Geschosse teilen sich wie folgt auf: Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Der ausgebaute Spitzboden ist aktuell über eine Bodeneinschubtreppe vom Dachgeschoss aus erreichbar. Die Bodeneinschubtreppe kann aber alternativ auch durch eine fest installierte Raumspartreppe (z.B. Wendeltreppe) ersetzt werden. Der Spitzboden besteht aus einem Raum der beispielsweise zum Schlafen, Arbeiten oder auch als Spielzimmer genutzt werden könnte.

Über die neue Haustür gelangt man ins Erdgeschoss. Hier befinden sich der offene und moderne Wohn- und Essbereich, der Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und der Niedergang ins Kellergeschoss. Ausgestattet ist das Erdgeschoss mit einer innovativen LED-Beleuchtung, modernen Fliesen und einer neuwertigen Einbauküche. Vom Kochbereich, gelangt man über den Wohnbereich in den Wintergarten, der mit einer hochwertigen Schiebetür ausgestattet ist. Essmöglichkeiten bietet der Wohnbereich und der Wintergarten. Aktuell befinden sich im Wintergarten ein Esszimmertisch mit sechs Stühlen und ein kleines Sideboard. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten der Firma Bosch ausgestattet.

Vom Erdgeschoss gelangt man über eine Holztreppe ins Obergeschoss. Hier befinden sich neben dem Flur ein Zimmer und das Badezimmer. Das Badezimmer ist ein Vollbad und verfügt über eine moderne Eckbadewanne (Whirlpool), eine Dusche, ein WC, einen großen Waschtisch und eine Handtuchheizung. Der Boden und die Wände sind modern gefliest. Die Wände im Duschbereich wurden wandhoch und die weiteren Wände ungefähr dreiviertelhoch gefliest. Die moderne Eckbadewanne lädt insbesondere an kalten Tagen zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Für das Zimmer auf dieser Etage gibt es je nach Bedarf vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Über eine weitere Holtreppe gelangt man vom Ober- ins Dachgeschoss. Hier befinden sich ein kleiner Flur und zwei weitere Zimmer. Die Böden beider Zimmer sind gefliest. Ein Zimmer wird aktuell als Schlafzimmer genutzt und das andere Zimmer könnte beispielsweise als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Von diesem Zimmer – wie bereits oben beschrieben - gelangt man über eine Bodeneinschubtreppe in den Spitzboden.

Im Keller befinden sich dann auch wieder ein Flur und zwei weitere Räume. In einem Kellerraum ist die neuwertige Gasbrennwerttherme mit Schichtenspeicher von Wolf untergebracht und im anderen Raum wurde ein zusätzliches Badezimmer installiert. Im Badezimmer befindet sich u.a. eine Badewanne und ein Waschtisch. Zudem ist das Bad mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Weiter lädt der kleine Garten zum Entspannen und Verweilen ein. Insbesondere können auf der gemütlichen und gefliesten Terrasse die Sommerabende bei einem Gläschen Wein verbracht werden. Eine Markise sorgt an sonnenreichen Tagen für ausreichend Schatten. Ferner sind im Garten ein Grillkamin und ein Gartenhaus anzufinden. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie in Elmschenhagen befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut

erreichbaren Wohngegend. Der Stadtteil Kiel-Elmschenhagen liegt im Südosten von Kiel. Elmschenhagen ist mit seinen rund 17.000 Einwohnern der drittgrößte Stadtteil von Kiel. Mehr Einwohner weisen nur die Stadtteile Mettenhof und Wik auf. Als östlicher Stadtteil grenzt Elmschenhagen an die Holsteinische Schweiz und ist von folgenden Seen umgeben: Wellsee, Langsee und Tröndelsee. Nicht weit östlich entfernt, befindet sich zudem noch die Schwentine. Sie durchfliest die gesamte Holsteinische Schweiz und mündet in die Kieler Förde. Bekannt ist die Schwentine als beliebtes Ausflugsziel und lädt insbesondere zum Wandern, Radfahren und Kanufahren ein.

Die Kieler-Innenstadt liegt unweit westlich entfernt und ist dem Auto über die B 76 schnell erreicht. In westliche Richtung erreicht man über die Bundesstraße beispielsweise Preetz, Plön, Eutin oder auch Lübeck. In Schwentinental grenzt sie an die B 202, die beispielsweise über Lütjenburg bis nach Oldenburg führt und dann zur A 1 führt. In westliche Richtung sind die Bundestraßen 502, 404 und die Autobahn 215 schnell erreicht, so dass man eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen hat. Insbesondere bietet die B 76 eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen und der Region um Kiel.

Kiel selbst ist die Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein und die größte nördlichste Stadt Deutschlands. Die jährlich stattfindende Kieler Woche ist ein großes und international bekanntes Segelsportereignis. Die Höhepunkte der Kieler Woche sind die Windjammerparade und das Höhenfeuerwerk. Der Nord-Ostsee-Kanal, der THW Kiel, der Fußballverein Holstein Kiel oder auch die Christian-Albrechts-Universität sind traditionelle Institutionen der Landeshauptstadt.

Elmschenhagen zeichnet sich durch seine Nähe zur Natur sowie die Anbindung an die Annehmlichkeiten einer Stadt aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe befinden sich Parks und Freizeiteinrichtungen, die zu erholsamen Spaziergängen einladen. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, und Ärzte sind bequem erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum "Sophienhof" bietet eine Vielzahl von Geschäften und gastronomischen Einrichtungen. Naturliebhaber werden die Nähe zur Ostsee und den umliegenden Wäldern und Seen zu schätzen wissen. Diese bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie beispielsweise Wandern, Radfahren und Wassersport. Die angebotene Immobilie bietet somit eine attraktive Lage, die die Vorzüge des städtischen Lebens mit der Ruhe und Schönheit der Natur verbindet. Sie ist ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber geeignet.

Vor Ort selbst gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Darunter diverse Sportvereine, Fitnessstudios und auch kulturelle Veranstaltungen. Das "Elmschenhagener Turn- und Sportzentrum" bietet beispielsweise Sportbegeisterten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Der Stadtteil ist bekannt für seine Familienfreundlichkeit. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der Umgebung. Zudem gibt es Spielplätze und Grünflächen, die sich für Familienausflüge eignen. Insgesamt ist Kiel-Elmschenhagen ein attraktiver Stadtteil, der eine hohe Lebensqualität bietet, insbesondere für Familien und Menschen, die die Nähe zur Natur schätzen. Die Kombination aus Natur, Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung macht Elmschenhagen zu einer begehrten Wohngegend in Kiel.

Karte

Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	Einbauküche
Bad	Bad mit Dusche und Badewanne
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Gas
Anzahl Etagen	2,5
Dachform	Satteldach
Fußboden	Fliesen
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Garten/-anteil/-mitbenutzung	Ja
Keller	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Massive Bauweise
- Satteldach
- Ruhige Wohnanlage (WEG)

- Vollkeller
- Geschosse: KG, EG, OG, DG und ausgebauter Spitzboden
- Spitzboden über Bodeneinschubtreppe erreichbar
- Zweites Badezimmer im Keller (Wannenbad)
- Neuwertige Einbauküche (Januar 2023)
- Haustür und Innentüren neu (Januar 2023)
- Erdgeschoss neu gefliest (Januar 2023)
- Neue Fenster im Erdgeschoss (Januar 2023)
- Neue Fenster und Dacherneuerung in 2002
- Wintergarten mit Schiebetür
- Gemütliche Terrasse vorm Wintergarten
- Terrasse mit Markise
- Gasbrennwerttherme mit Schichtenspeicher von Wolf (Januar 2023)
- Warmwasseraufbereitung für 160 Liter
- Hochwertige und neuwertige Elektrik
- Vollbad mit Eckbadewanne (Whirlpool), Dusche und Handtuchheizkörper im DG
- Kleiner Gartenanteil (ca. 185 m²)
- Gartenhaus für Gartengeräte
- Gute Verkehrsanbindung
- Zentrumsnahe und ruhige 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 möglicher 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.

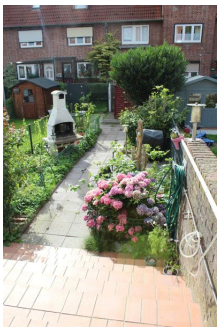
Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

1143_reihenhaus

1143_hausansicht_1

1143_hausansicht_2

1143_hausansicht_3



1143_garten_1

1143_garten_2

1143_wohn_essbereich_1

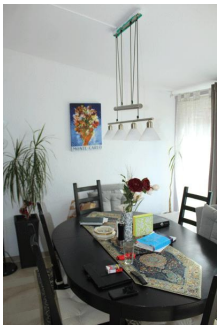
1143_wohn_essbereich_2

1143_wohn_essbereich_3

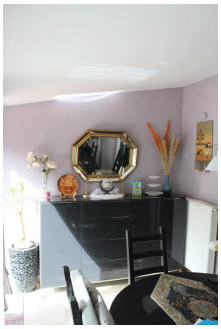
1143_wohnbereich_1

1143_kueche_1

1143_kueche_2

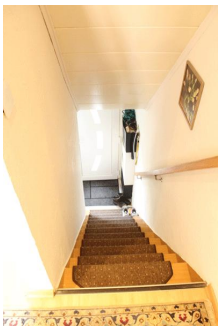


1143_wintergarten_1



1143_wintergarten_2

1143_wintergarten_3



1143_treppe_eg_og

1143_og_badezimmer_1

1143_og_badezimmer_2

1143_og_badezimmer_3

1143_og_badezimmer_4

1143_og_zimmer_1

1143_og_zimmer_2

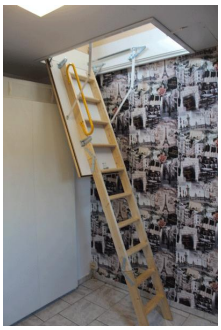
1143_og_zimmer_3

1143_dg_schlafzimmer_1

1143_dg_schlafzimmer_2

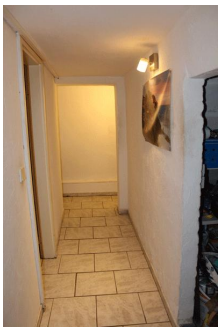
1143_dg_zimmer_1

1143_dg_zimmer_2

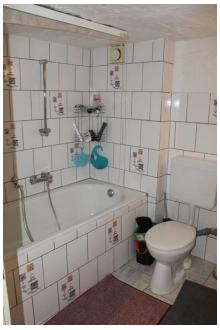


1143_dg_zimmer_3

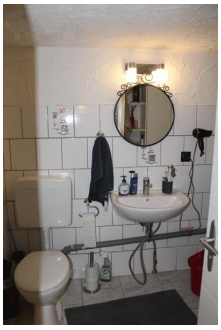
1143_spitzboden



1143_kg_flur_1



1143_kg_bad_1



1143_kg_bad_2

1143_kg_bad_3

1143_kg_bad_4

Kontaktdaten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Wolf Matthias
Ostseestraße 15
24217 Schönberg

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.