

# Kiel Elmschenhagen: Gepflegtes Reihenendhaus in zentraler Lage! - OTTO STÖBEN Immobilien

#### **Preise & Kosten**

Kaufpreis 395.000 €

Anzahl Freiplatz 2



#### **Objektbeschreibung**

Sie suchen ein Haus in ruhiger Lage und möchten trotzdem stadtnah wohnen? Dann sind Sie hier genau richtig: Dieses im Jahre 1952 erbaute Reihenendhaus wurde auf einem ca. 364 m² großen Grundstück errichtet und verspricht ruhiges Wohnen auf drei Ebenen.

Im Eingangsbereich verstauen Sie Ihre Schuhe und Jacken und treten direkt in den Wohnbereich, der den Mittelpunkt des Hauses widerspiegelt. Die Einbauküche im Landhausstil ist offen in den Wohn- und Essbereich integriert und der hier befindliche Ofen unterstreicht den Wohlfühlcharakter des Hauses. Über den Essbereich haben Sie direkten Zugang auf die überdachte Terrasse, die Ihnen ermöglicht, auch die regnerischen Tage in geselliger Runde im Garten verbringen zu können. Von hier aus können Sie auch Ihren Kinder beim Spielen im Garten zuschauen.

Das Obergeschoss verfügt über ein WC und zwei Räume, die sich als Kinder- und Schlafzimmer anbieten. Das Dachgeschoss bietet neben dem Abstellraum ein Duschbad und einen großen Raum, der sich ideal als mögliches Wohnzimmer oder Hobbyraum eignet.



#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 111,20 m²

Grundstücksfläche 364 m²

Zimmer 4

Badezimmer 1

separate WCs 1

Anzahl Stellplätze 2

Terrassen 2

Baujahr 1952

Zustand des Objektes Erstbezug

Verfügbar ab nach Absprache



Die Nutzfläche im Spitzboden wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Objekt wird über eine Gasheizung von 2008 beheizt.

Im Vollkeller bieten sich reichlich Abstellflächen, die Waschmaschine findet hier ebenfalls ihren Platz. Der Garten ist durch die Einfriedung mit lebender Hecke weitestgehend vor Blicken geschützt und pflegeleicht angelegt. Das Grundstück lädt zur freien Gestaltung ein und bietet ausreichend Spiel- und Entspannungsraum unter freiem Himmel. Das Angebot wird durch zwei Stellplätze vor dem Haus abgerundet.



#### **Ausstattung**

Differenzierung Standard

Befeuerung Gas

Kabel / Sat- TV Ja

Unterkellert Ja

Gäste-WC Ja



### Lage

Das Haus liegt in der Gartenstadt Elmschenhagen, einem Stadtteil im Südosten der Landeshauptstadt Kiel. Die Bebauung ist geprägt von Reihenhäusern, außerdem verleihen die Rotsteinbauten dem Ortsteil einen britischen Vorstadtflair. Die Innenstadt der Landeshauptstadt Kiel ist in ca. 10 Minuten mit Bus oder Auto zu erreichen, alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Schulen und Kitas sind fußläufig zu erreichen. Die Bundesstraße 76, in Richtung Plön oder Eckernförde ist weniger als einen Kilometer entfernt..



#### **Energieausweis**

Gebäudeart Wohnimmobilie

Energieausweis Art Bedarf

Gültig bis 2032-06-13

Endenergiebedarf 232.30

Baujahr It. Energieausweis 1952

Ausgestellt ab dem 01.05.2014 Erstellungsdatum

Energieeffizenzklasse G

GAS Primärenergieträger



### **Ausstattung**

4 Zimmer, Küche mit Einbauküche, Duschbad/WC, Gäste-WC, Vollkeller, Garten, überdachte Terrasse und offene Terrasse, zwei Stellplätze, Gartenhäuschen.



### Sonstiges

- -ruhige Lage -sehr gute Verkehrsanbindung -teilbar in zwei Wohneinheiten -Keller

- -Kaminofen.

## OTTO STOBEN IMMOBILIEN



Außenaufnahme



Terrasse



Außenaufnahme



Wohnzimmer

## OTTO STOBEN



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Zimmer

## OTTO STOBERI



Wohnzimmer



Zimmer

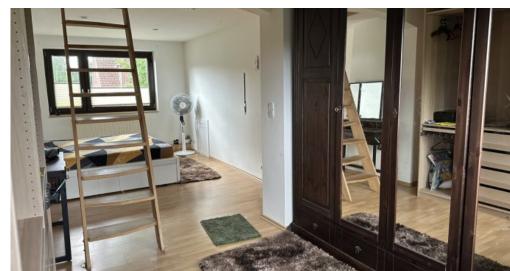


Zimmer



Zimmer





Zimmer



### Adresse

Salzburger Straße 110 24147 Kiel