

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

## Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Freiplätze	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 m<sup>2</sup> 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
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 lt. Energieausweis	1952
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	GAS



## 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.





Außenaufnahme



Außenaufnahme



Terrasse



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Zimmer

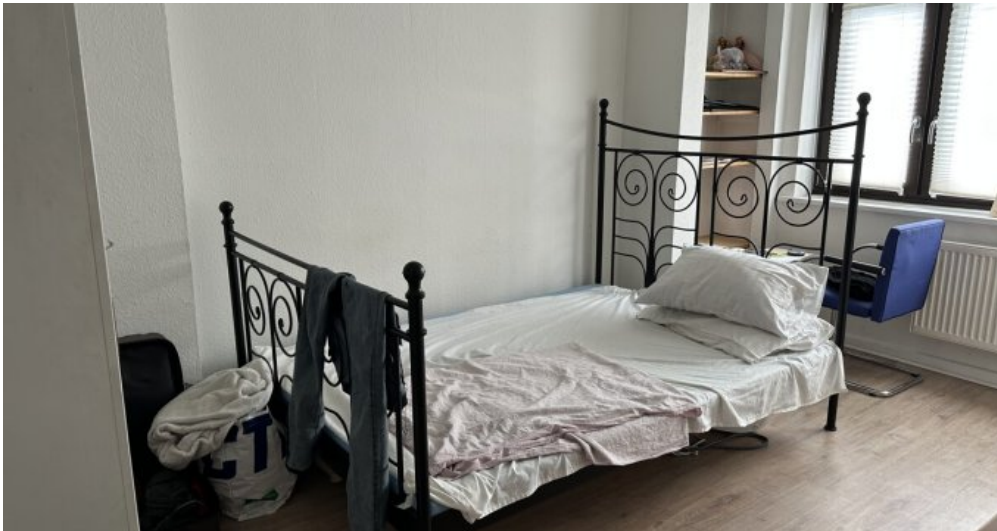




Wohnzimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer





Zimmer



Zimmer

## Adresse

Salzburger Straße 110  
24147 Kiel