

## Doppelhaushälfte in Kiel

**Willkommen in Ellerbek!**  
**Doppelhaushälfte für Individualisten**



Objekt-Nr. 9559 - HH

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
 Johanna Nienaß  
 Telefon: 0431 69105403  
 Mobil: 0152 59272980

24148 Kiel  
 Schleswig-Holstein

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1935                  | Übernahme    | nach Absprache |
| Grundstücksfläche | 286,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 1              |
| Zimmer            | 2,50                  | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche        | 106,30 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1              |
| Energieträger     | Fernwärme             | Stellplätze  | 1              |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese in den 1930er Jahren in massiver Bauweise erbaute Doppelhaushälfte wurde in den 1960er und 1970er Jahren durch Umbauten und einen Flachdachanbau erweitert. Ca. 1998 wurde das Gebäude noch durch einen Wintergarten komplettiert.

Der aktuelle Grundriss ist für einen Zweipersonenhaushalt ausgelegt. Durch geschickte Grundrissveränderungen ließe sich sicherlich auch das eine oder andere Kinderzimmer separieren. So könnte man z.B. das große Zimmer im Erdgeschoss des Altbaus als Elternschlafzimmer nutzen. Dadurch müsste man allerdings das Wohnzimmer in den Anbau oder Wintergarten integrieren. Auch im Dachgeschoss ließe sich bei der Neugestaltung des großen Badezimmers ein weiteres Zimmer ausarbeiten. Dementsprechend würde sich die Größe des Badezimmers reduzieren.

Die Highlights des Hauses sind die Dachterrasse im Dachgeschoss und der Kaminofen im Wintergarten.

Der wesentliche Teil des Grundstückes liegt im ruhigen straßenabgewandten Teil. Hier finden Sie reichlich Platz zum Entspannen. Der Garten ist nach Nordwesten ausgerichtet.

Insgesamt ist das Haus mit wenigen Eingriffen bezugsfertig.

An vorderster Stelle stehen hier allgemeine Renovierungsarbeiten, wie Malerarbeiten oder der Austausch von Bodenbelegen. Zudem sollte ein Austausch der Rohre und ggfs. weitere Ausbesserungsmaßnahmen nach einem bereits behobenen Wasserschaden im Bad erfolgen.

Eine solide Immobilie mit einer interessanten Grundrissgestaltung und der dadurch gegebenen Möglichkeit, seiner Kreativität freien Lauf zu lassen, wartet auf neue Eigentümer. Gerne stehen wir Ihnen für die Abstimmung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

## Ausstattung

ALLGEMEINE INFORMATIONEN:

- + Massivbauweise
- + Wintergarten aus 1998 mit Kamin und Heizung
- + 2 Terrassen
- + Garage
- + Garten
- + Offene Einbauküche aus 2009
- + Fernwärme
- + Elektrik teilweise überprüft 2019 und 2024
- + Dach Anbau neu gedeckt 2021
- + Glasfaseranschluss
- + Gartenhütte
- + Waschmaschinenanschluss im Keller

#### AUFTEILUNG KELLERGESCHOSS:

+ 2 Kellerräume

#### AUFTEILUNG ERDGESCHOSS:

+ Flur

+ Gäste-WC

+ Wohnzimmer

+ Offene Einbauküche mit Essbereich

+ Wintergarten

#### AUFTEILUNG DACHGESCHOSS:

+ Schlafzimmer

+ Großes Wannenbad

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

#### EXPOSÉ ZUM SOFORT-DOWNLOAD:

Als regionaler Qualitätsmakler mit Standorten in Kiel und Plön bieten wir Ihnen auf unserer Homepage die vollständigen Exposés durch einmalige Registrierung zum Sofort-Download an.

Einfach auf unserer Internetseite [www.langner-burmeister.de](http://www.langner-burmeister.de) unter "Mein Konto" anmelden und das Exposé inkl. Adresse direkt selber herunterladen.

#### IHRE VORTEILE:

+ Vollständiges Exposé inkl. Adresse zum Sofort-Download

+ Viele weitere Fotos

+ Zugriff auf Objektunterlagen inkl. der Grundrisse

+ Zugang zum virtuellen 3D-360°-Immobilienrundgang

+ Mit nur einer Anmeldung haben Sie zusätzlich Zugang zu allen weiteren Immobilien-Angeboten

+++ SERVICE FÜR EIGENTÜMER / VERKÄUFER +++

#### KOSTENLOSE IMMOBILIENBEWERTUNG

[www.einfach-sicher-verkaufen.de](http://www.einfach-sicher-verkaufen.de)

#### KOSTENLOSES BERATUNGSGESPRÄCH

[www.langner-burmeister.de/bewertung/immobilienbewertung-immobiliengutachten](http://www.langner-burmeister.de/bewertung/immobilienbewertung-immobiliengutachten)

#### WAS UNTERSCHIEDET UNS VON ANDEREN MAKLERN

[www.langner-burmeister.de](http://www.langner-burmeister.de)

ALLE IMMOBILIENANGEBOTE

[www.langner-burmeister.de/kaufen](http://www.langner-burmeister.de/kaufen)

+++ HINWEISE FÜR KÄUFER +++

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN ANGABEN zu

- Ihrem NAMEN
- Ihrer ANSCHRIFT
- Ihrer TELEFONNUMMER
- Ihrer E-MAIL-ADRESSE (sofern vorhanden)

beantworten können.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details der Immobilie und halten Bau- und Grundrisszeichnungen sowie weitere Dokumente wie z.B. den Energieausweis für Sie bereit. Den Eigentümern ist es sehr wichtig dass Besichtigungstermine ausschließlich über unser Unternehmen abgestimmt werden. Bitte nehmen Sie Rücksicht auf diesen Wunsch und respektieren Sie die Privatsphäre der Eigentümer.

Sofern in dem Exposé Angaben zum Energieausweis fehlen sollten, so wird dieser aktuell von einem Energieberater erstellt. Sobald uns die energetischen Kennwerte vorliegen werden diese ergänzt. Spätestens bei der Besichtigung wird Ihnen der Energieausweis vorgelegt.

PROSPEKTHAFTUNG:

Unser Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei unerlaubter Weitergabe für unsere Provision haftet. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z. B. wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Die angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein notarieller Kaufvertrag bzw. ein Mietvertrag über das angebotene Objekt zustande kommt. Die Provision ist auch dann fällig, wenn wir nicht beim Vertragsabschluss mitwirken.

Bezüglich der Objektangaben ist die Langner & Burmeister GbR auf die Auskünfte des Eigentümers angewiesen. Daher kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, trotz sorgfältiger Prüfung, keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann auch für die Qualität der Immobilie keine Gewähr übernommen werden. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Lage

Willkommen in dieser charmanten Doppelhaushälfte in Kiel, der maritimen Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins. Die Lage könnte nicht besser sein: in unmittelbarer Nähe finden Sie Supermärkte, Ärzte, Kindergärten und Schulen, die das alltägliche Leben bequem machen. Fußläufig erreichen Sie mehrere Parks, die zum Verweilen und Spaziergehen einladen. Das Naturschutzgebiet "Tröndelsee und Umgebung" liegt nur 1,5 km entfernt und erstreckt sich zwischen den Stadtteilen Gaarden und Elmschenhagen auf einer Fläche von 24 Hektar.

Sehr gute Zug- und Busanbindung in die Stadt.

Die Stadt Kiel bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Ob ein Besuch am nahegelegenen Strand, eine Fahrradtour entlang der Kiellinie oder ein Bummel durch die Fußgängerzone - Langeweile kommt hier garantiert nicht auf.

Die gute infrastrukturelle Anbindung ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge der Großstadt zu genießen und trotzdem die Ruhe in Ihrem Zuhause zu finden. Mit nur kurzer Entfernung zu den nächsten Städten wie Hamburg oder Lübeck ist auch für Abwechslung gesorgt.

Genießen Sie das Beste aus beiden Welten - urbanes Leben in Kiel und die Möglichkeit zur Erholung in Ihrer eigenen Wohlfühloase.

## **Courtage**

3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer

# Exposé - Energieausweis

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf  | 189,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie

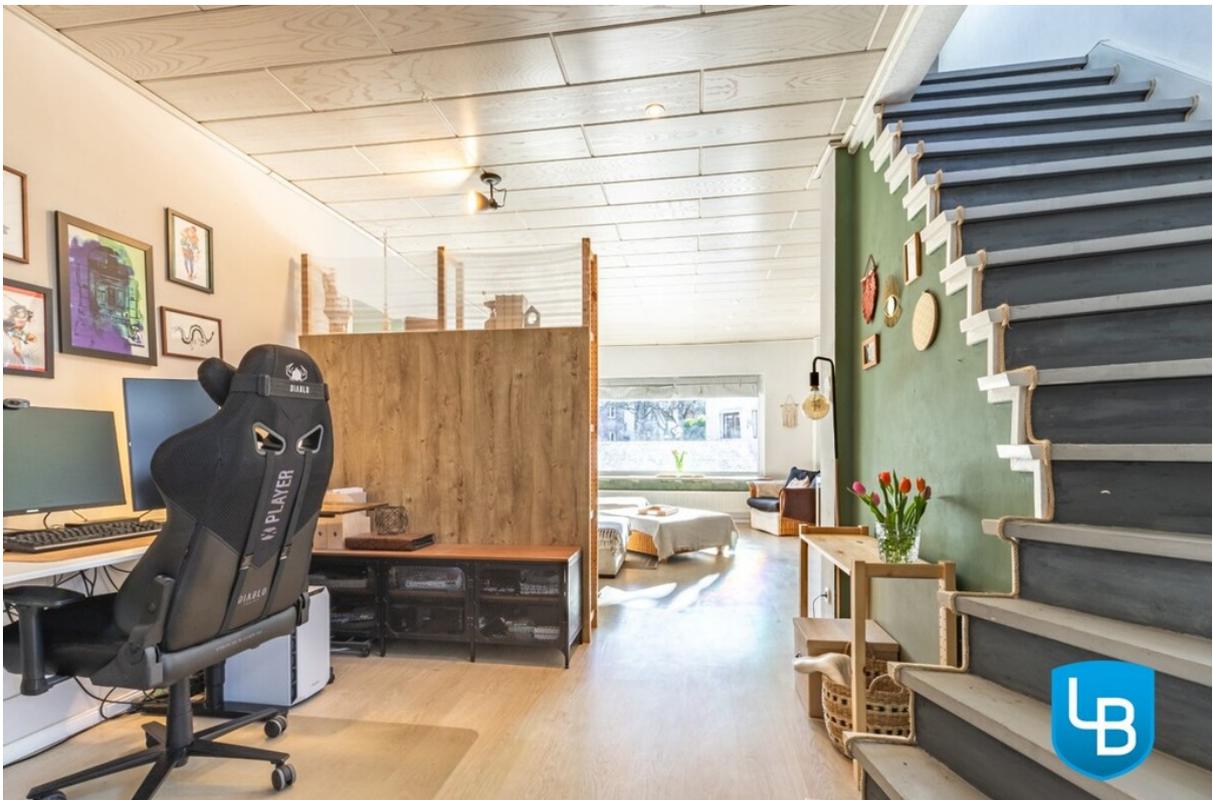


Für gemütliche Abende

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnbereich mit Zugang ins Dac

# Exposé - Galerie



Viel Platz



Schlafzimmer im Dachgeschoss m

# Exposé - Galerie

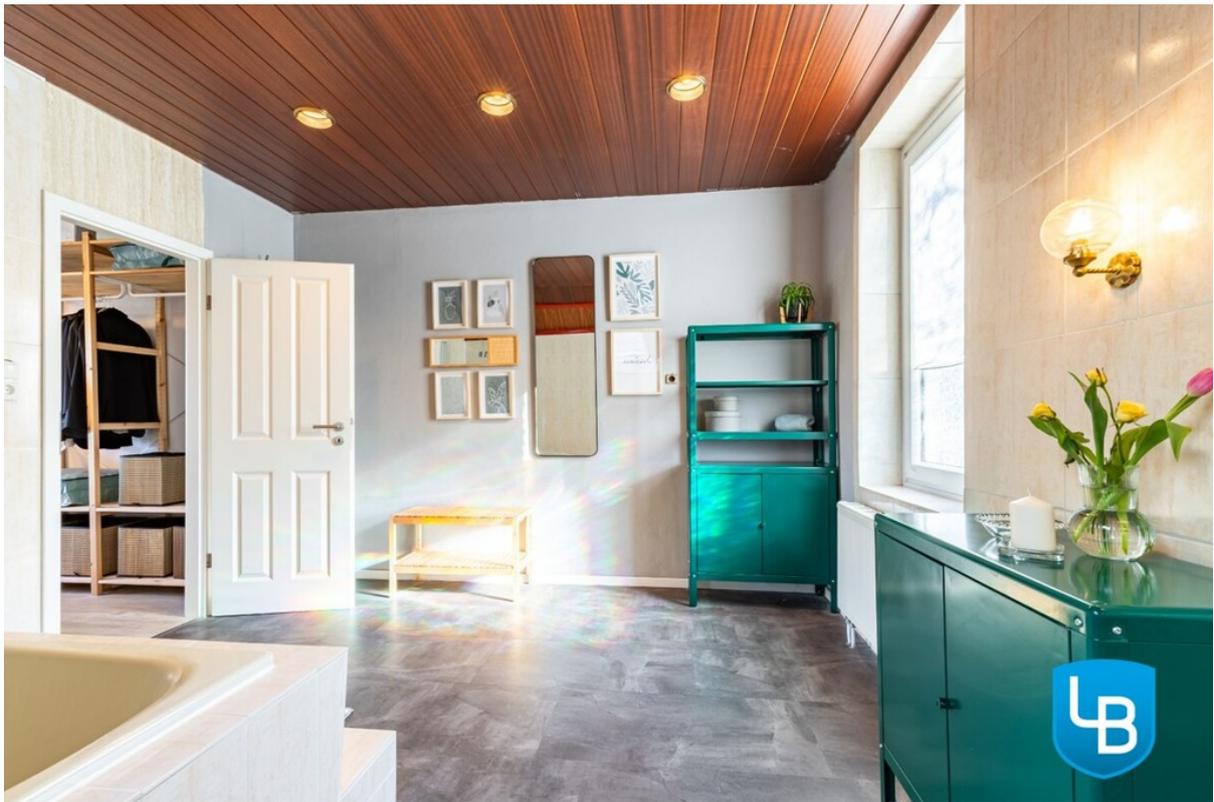


Terrasse mit Blick ins Grüne



WC und Wanne

# Exposé - Galerie



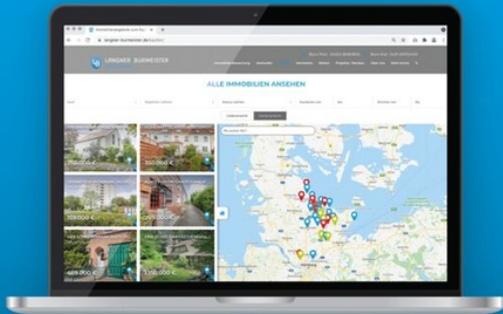
Badezimmer



Hauseingang und Zufahrt Garage

# Exposé - Galerie

## Mehr Infos zu der Immobilie?



- ✓ Exposé zum Sofort-Download
- ✓ Weitere Fotos
- ✓ Virtueller 3D-360°-Immobilienrundgang
- ✓ Vollständige Objektbeschreibung
- ✓ Grundrisse
- ✓ Objektunterlagen

Jetzt registrieren unter  
[www.langner-burmeister.de](http://www.langner-burmeister.de)



1\_Eine Registrierung - viele V

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

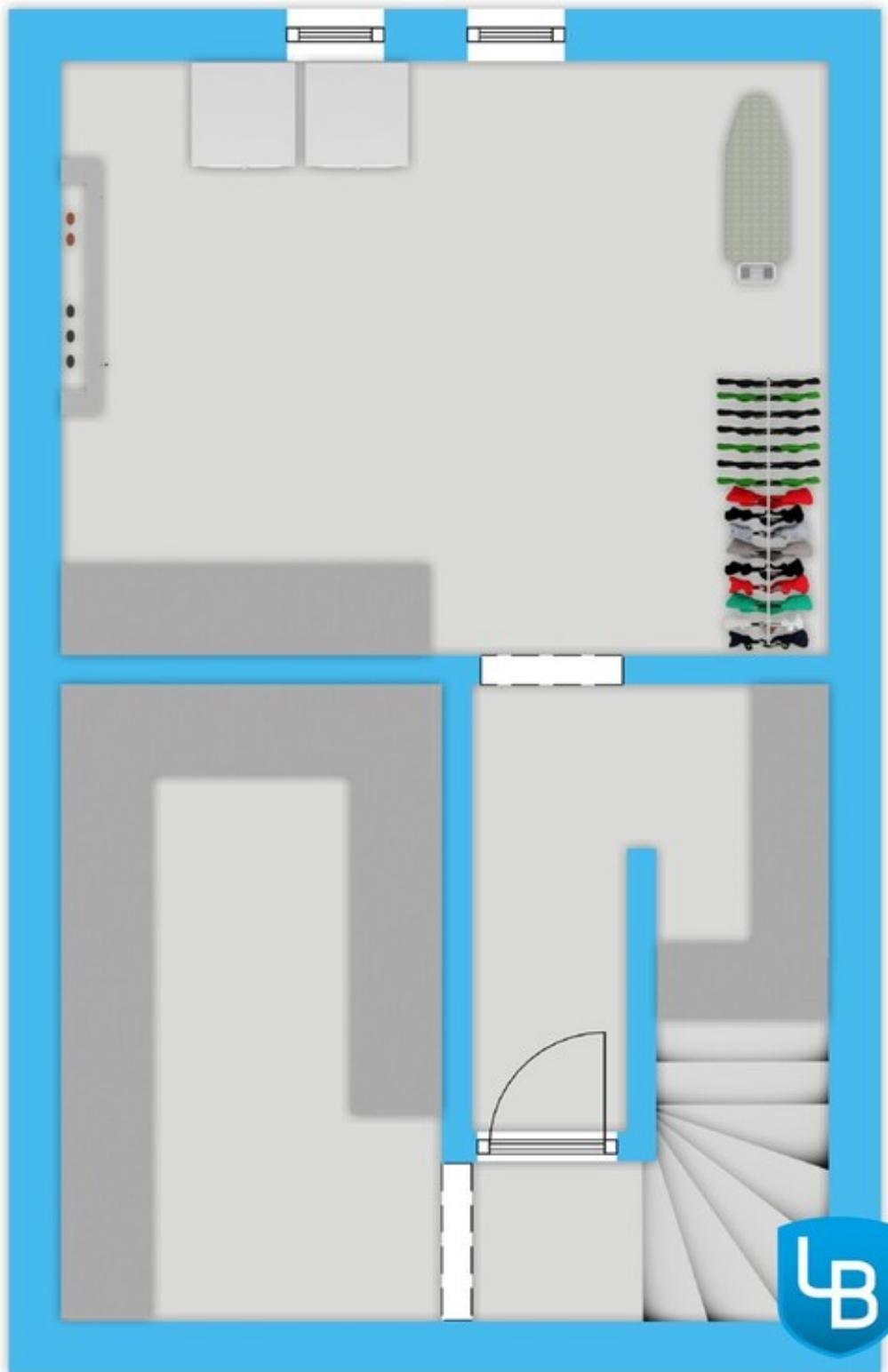


# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Außenbereich mit Garage

