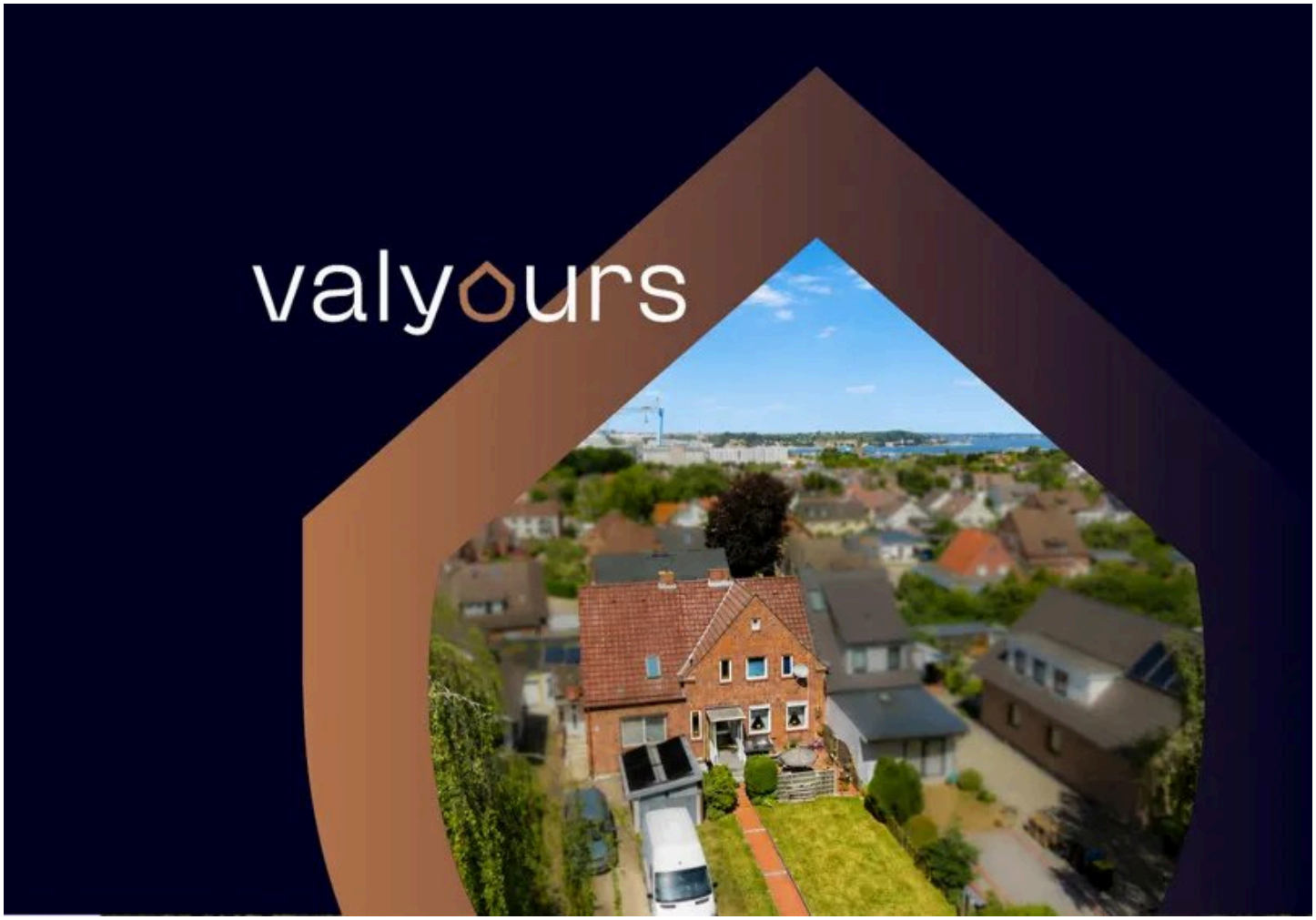
valyours



Objekt-Nr. W-K-KI-26-0044-MK

24148 KIEL

Charmantes Reihenhaus in Ellerbek mit 5 Zimmern, Garten und Keller – Schöner Platz für die Familie

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 95,65 m²	ca. 231 m²	5	239.500 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**239.500 €**
Wohnfläche	**ca. 95,65 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 75,72 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 231 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 95,65 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 12 m²**
Verfügbar ab	**01.12.206**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2005**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1952**
Kategorie	**Standard**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**3**

Wohneinheiten	**1**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Dielen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**28.07.2036**
Endenergiebedarf	**323,1 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**ERDGAS_LEICHT**
Energieausweis	**2014**

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Dann könnte dieses schöne Reihenmittelhaus im Stadtteil Ellerbek genau das Richtige für Sie sein. Auf dem ca. 231 m² großen Grundstück wurde das Haus im Jahr 1952 neu aufgebaut. Es verfügt über ca. 96 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer, sowie zusätzlich rund 75 m² Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss und Keller.

Nach dem Betreten des Hauses gelangen Sie in den hellen und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet. Durch die offene Gestaltung entsteht ein angenehmes Raumgefühl und ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich, in dem sich das Familienleben wunderbar abspielen kann. Die gepflegte Küche schließt sich daran an und bietet neben ausreichend Arbeits- und Stauraum auch Platz für einen kleinen Tisch, an dem gemeinsam gefrühstückt oder gegessen werden kann.

Das Badezimmer befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und wurde im Jahr 2000 modernisiert. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche und bietet damit die Möglichkeit, den Alltag ganz nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Ein besonderes Highlight ist der schöne Garten hinter dem Haus. Dieser befindet sich auf der Rückseite des Grundstücks und bietet einen geschützten Bereich zum Entspannen und Verweilen. Ob beim Frühstück im Freien, beim Spielen mit den Kindern oder bei einem gemütlichen Abend mit Freunden – hier lässt sich die warme Jahreszeit in vollen Zügen genießen. Hinter dem Garten verlaufen die Bahnschienen.

Auf der Vorderseite des Hauses befindet sich zusätzlich eine Terrasse, die einen weiteren schönen Platz im Freien bietet. Hier können Sie gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden verbringen, einen Kaffee in der Sonne genießen oder den Tag entspannt ausklingen lassen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein kleines WC. Die Zimmer sind praktisch geschnitten und bieten jeweils ausreichend Platz für ein Bett, einen Kleiderschrank und ei-

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

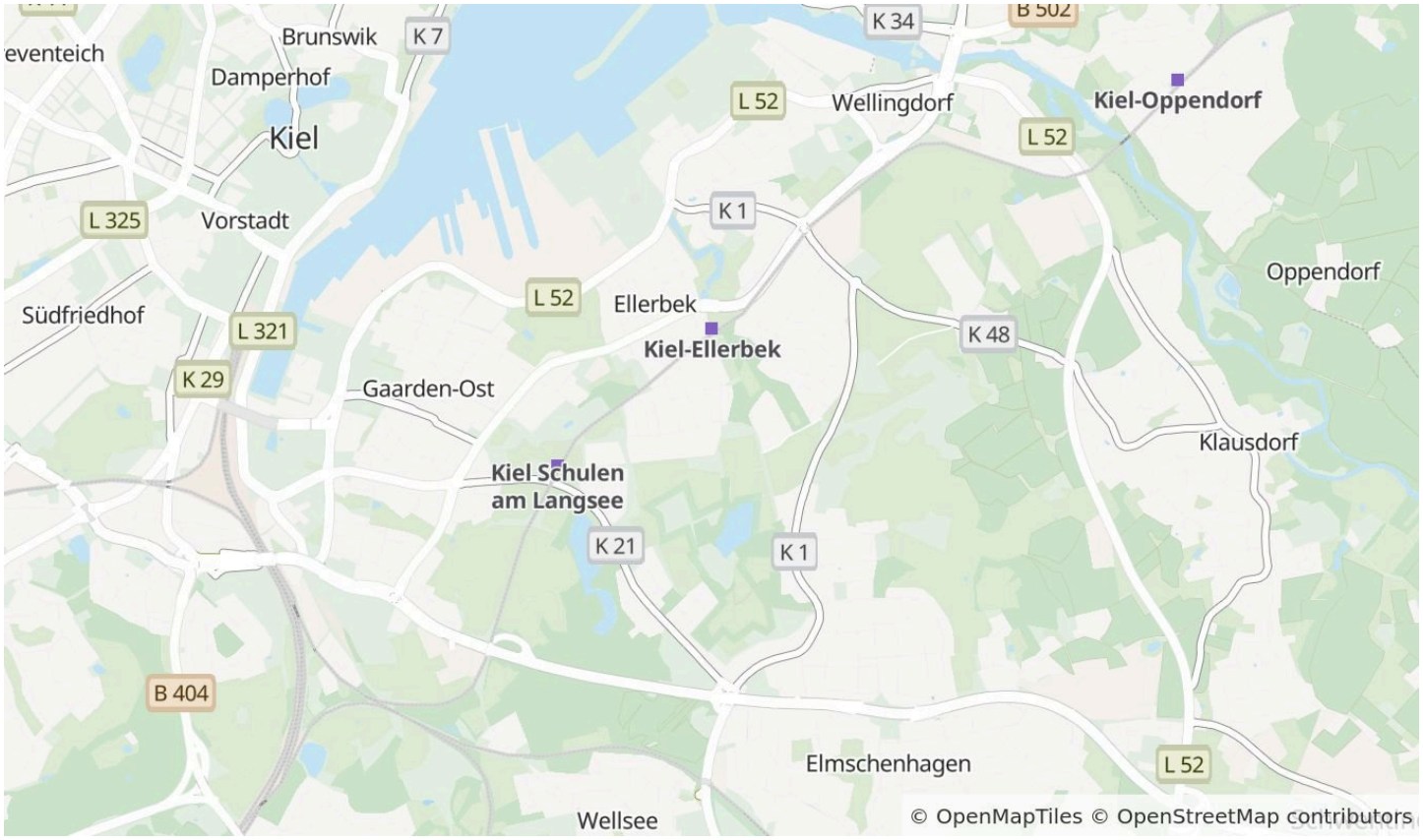
nen Schreibtisch. Damit lassen sie sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das dritte Zimmer ist über das davorliegende Schlafzimmer zugänglich und somit als Durchgangszimmer gestaltet. Je nach persönlichem Bedarf kann dieser Bereich beispielsweise als Kinderzimmer, Büro oder zusätzlicher Rückzugsort genutzt werden.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet Ihnen weitere wertvolle Fläche und kann ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen genutzt werden. Ob als Hobbyraum, Arbeitsbereich, Spielzimmer oder zusätzlicher Stauraum – hier stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten offen. Auch der Keller bietet zusätzlichen Platz für Vorräte, Fahrräder, Werkzeuge oder all die Dinge, die im Alltag nicht ständig benötigt werden.

Insgesamt bietet das Reihenmittelhaus eine gute Kombination aus einer gemütlichen Wohnatmosphäre, praktischer Raumaufteilung und zusätzlichen Nutzflächen. Besonders für Paare oder eine kleine Familie bietet die Immobilie interessante Möglichkeiten, sich ein eigenes Zuhause zu schaffen und die vorhandenen Räume ganz nach den persönlichen Bedürfnissen zu gestalten.

Wenn Sie Interesse an diesem schönen Reihenmittelhaus haben oder sich die Immobilie gerne persönlich ansehen möchten, kommen Sie gerne auf mich zu. Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen das Haus bei einer Besichtigung näher vorzustellen.

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im Kieler Stadtteil Ellerbek auf dem Ostufer und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte und weitere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe.

Für Familien bietet die Lage ein attraktives Bildungsangebot. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich im Umfeld. Zu den gut erreichbaren Schulen zählen unter anderem die Theodor-Heuss-Grundschule, die Gemeinschaftsschule Wellingdorf, das Hans-Geiger-Gymnasium sowie das RBZ Technik Kiel. Auch weitere Bildungseinrichtungen und die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein (UKSH) sichergestellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Kieler Innenstadt, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Stadtteilen. Mit dem Pkw sind die Bundesstraßen B76 und B502 sowie die Autobahn A215 in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Neben der Nähe zur Kieler Förde bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spazier- und Radwege, Grünanlagen sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten laden zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein. Das nahe gelegene Freibad Katzheide sorgt in den Sommermonaten für Badespaß, während der BlauPark Kiel mit seinem vielfältigen Angebot an Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten das Freizeitangebot der Umgebung ideal ergänzt.

Insgesamt verbindet die Lage eine hervorragende Nahversorgung, eine gute Verkehrsanbindung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten mit den Vorzügen eines gewachsenen Wohnumfelds – ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen.

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Küche



.Badezimmer

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Schlafzimmer I



.Schlafzimmer II

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Schlafzimmer III



.Garten

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Terrasse vorne



Unser Team in Kiel

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

Ausstattung

— 5 Zimmer

— Garten

— Terrasse

— Keller und Dachgeschoss

— Badezimmer mit Wanne und Dusche

— Gasheizung

— Gepflegter Zustand

— Modernisierungen:

— 2005 Malerarbeiten

— 2005 Bodenbeläge

— 2000 Heizung

— 2000 Badezimmer

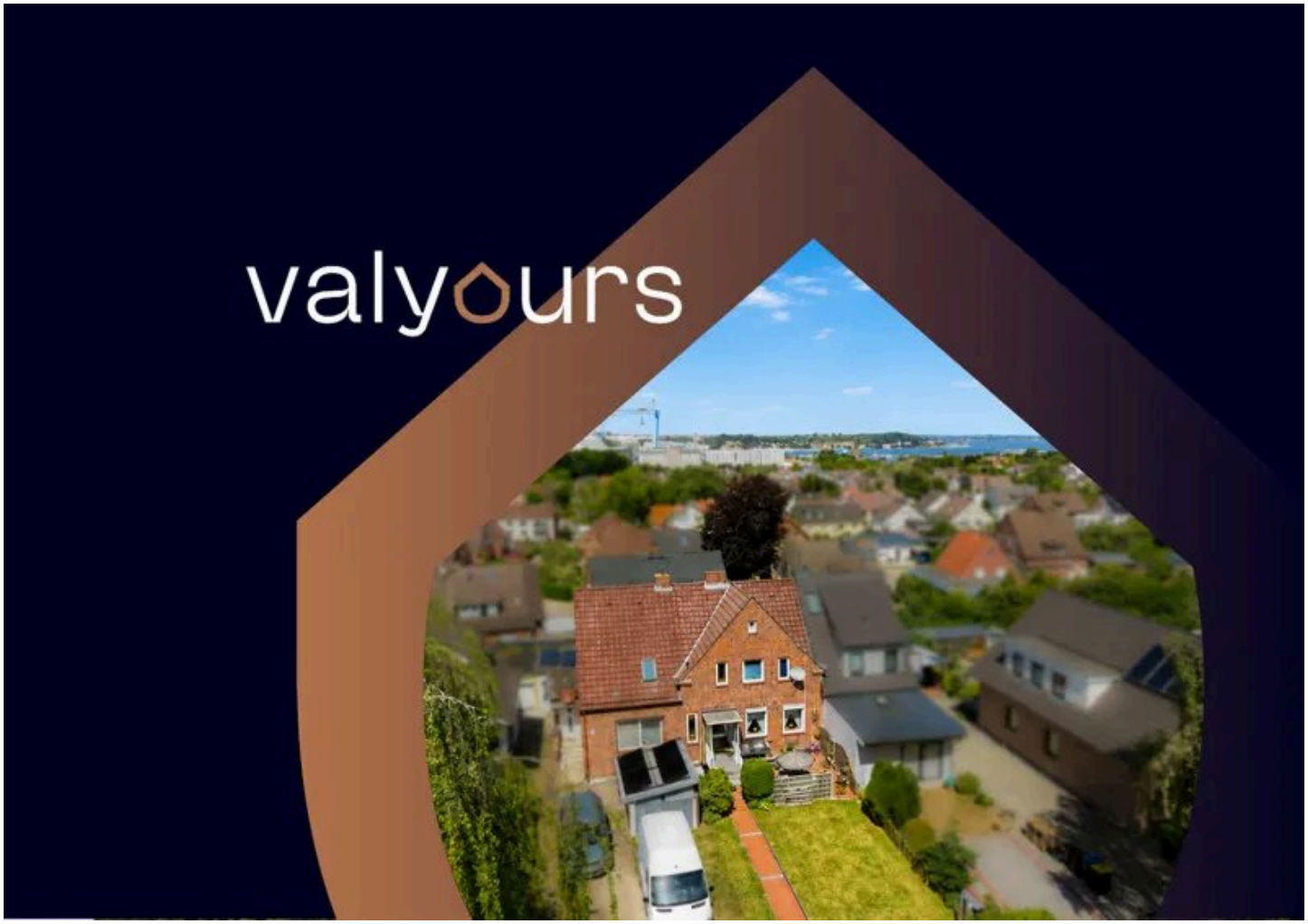
— 1995 Küche

— 1985 Fenster

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Marco Knodel

valyours nord GmbH

Telefon: 004915141922622

E-Mail: marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

Diese Immobilie online