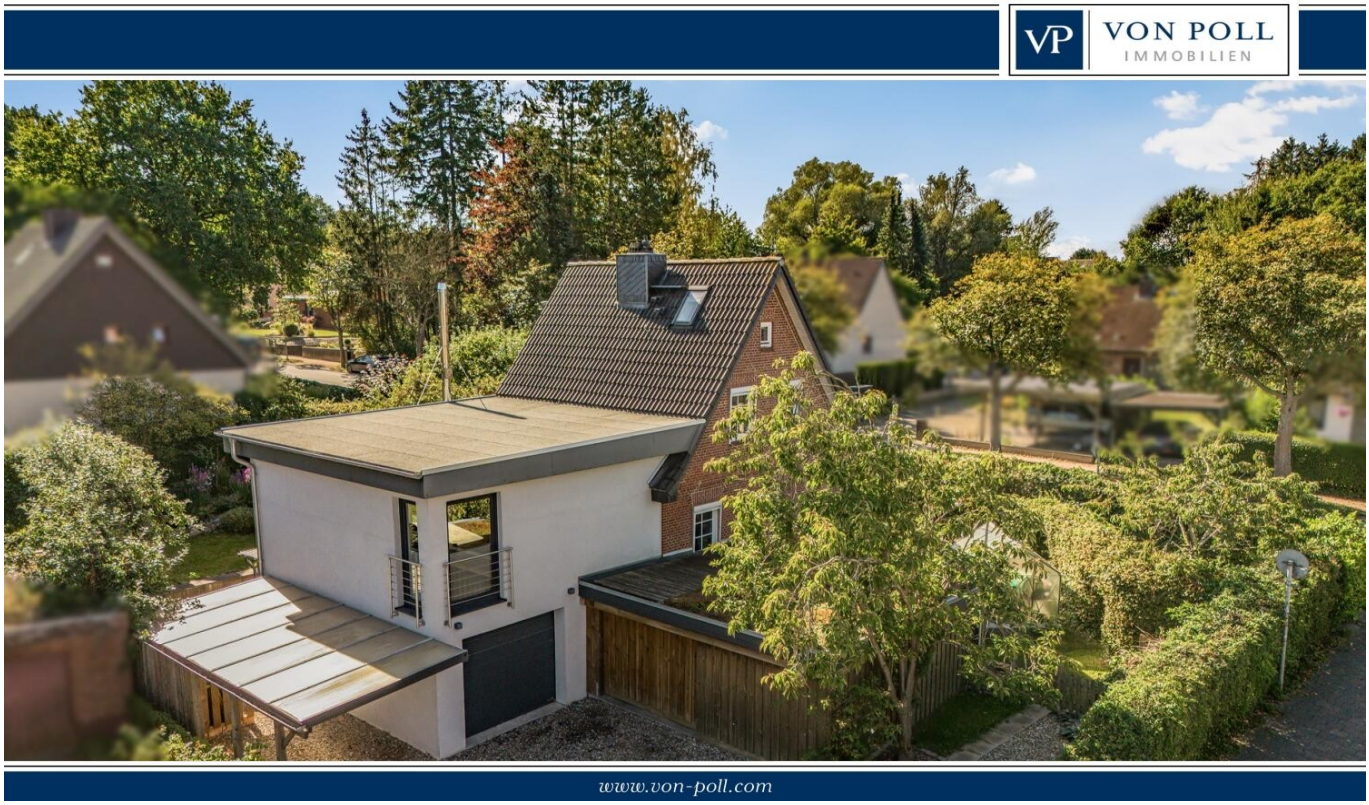
Kiel – Elmschenhagen

Kernsaniertes Siedlungshaus mit Anbau auf idyllischem, gewachsenem Grundstück

CODICE OGGETTO: 25053123



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 97,49 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 695 m²

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25053123
Superficie netta	ca. 97,49 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1919
Garage/Posto auto	3 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 72 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	158.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1919

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04331 - 83 89 99 0

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg
rendsburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/rendsburg*

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

Una prima impressione

Dieses massive Siedlungshaus wurde im Jahr 1919 im beliebten Stadtteil Elmschenhagen-Kroog errichtet. 2018 wurde es um einen modernen Anbau erweitert und in den letzten Jahren umfassend saniert und modernisiert. So wurden nicht nur die Fenster, die Heizung und die Elektrik erneuert. Auch das Dach wurde neu gedeckt und gedämmt, zudem wurde das Haus mit einer Einblasdämmung ausgestattet. Zusätzlich haben Küche und Bäder einen modernen Touch erhalten. In Kombination mit historischen Details, wie der alten Holztreppe oder den robusten Dielenböden, strahlt das Haus Wärme und Gemütlichkeit aus und bietet Singles, Paaren oder kleinen Familien auf ca. 170 m² Wohn- und Nutzfläche ein ideales Zuhause.

Das große Wohn-/Esszimmer mit einmaligem Blick in den Garten bildet im Erdgeschoss den zentralen Mittelpunkt. Es befindet sich im neuen Anbau aus dem Jahr 2018 und ist von der Küche aus über sechs Stufen direkt zu erreichen. Naturbelassene Sichtbalken, ein Kaminofen und zahlreiche Fenster unterstreichen die besondere Atmosphäre dieses Bereichs. Ob romantische Abende zu zweit oder gesellige Runden mit Freunden oder der Familie – hier lässt es sich wunderbar entspannen.
Die bewusst minimalistisch gestaltete Küche erstreckt sich über zwei Räume und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Ein modernes Duschbad und ein Schlafzimmer runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich ein kleines Arbeitszimmer und ein großes Kinderzimmer. Hervorzuheben ist auch der vollisolierte Spitzboden, der über eine Holzleiter vom Flur aus erreicht werden kann. Hier wurde ein gemütliches Gästestudio eingerichtet. Sie können ihn jedoch auch als Spielzimmer für die Kleinen, für Ihr Hobby oder als Lagerfläche für Koffer oder Weihnachtsdekoration nutzen.

Im Keller befinden sich eine Werkstatt, ein Heizungs- und Hauswirtschaftsraum sowie ein zeitlos gestaltetes Duschbad mit separatem WC. Von hier aus hat man zudem einen direkten Zugang zum Anbau, was besonders bei norddeutschem Schietwetter äußerst praktisch ist. Ursprünglich war dieser Teil des Anbaus nur als Garage konzipiert. Tatsächlich bietet dieser Bereich aber deutlich mehr Möglichkeiten: Sie können ihn z. B. als privates Tonstudio, als Fitnessraum oder als Jugendzimmer nutzen. Und keine Sorge: Ihr Auto, Ihr Motorrad, Ihre Fahrräder und sogar Ihr Oldtimer können dank eines komplett geschlossenen Doppelcarports sowie eines offenen Carports dennoch sicher und trocken stehen.

Der liebevoll angelegte Garten besticht durch eine gelungene Mischung aus grünen Rasenflächen, romantischen Blütenmeeren und gemütlichen Rückzugsmöglichkeiten. Ein Gewächshaus ist ebenfalls vorhanden. Ein Gartenhaus mit Terrasse und kleinem Teich lädt zudem zum Grillen und Sonnenbaden ein.

Tradition trifft Moderne – Ihr Domizil für neue Lebensräume in gewachsener Wohnlage.

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

Dettagli dei servizi

- Lichtdurchflutete Räume
- Glasfaseranschluss
- Gasbrennwertheizung von 2023
- Einblasdämmung (2021)
- Flachdachanbau mit zwei Etagen (Garage/Hobbyraum und Wohnzimmer) aus dem Jahr 2018
- Isolierverglaste Kunststofffenster (2008 und 2017)
- Sanierung des Daches mit Isolierung (2005)
- Erneuerung der Elektrik im Jahr 2005
- Offene Küche (2021)
- Zwei Kaminöfen aus dem Jahr 2017
- Zwei Bäder (Kellergeschoss und Erdgeschoss) aus dem Jahr 2017
- Teilweise Original-Dielenböden
- Vollisolierter und als Gästezimmer ausgebauter Spitzboden
- Geräumiger Keller, teilsaniert
- Großer Doppelcarport sowie weiterer Einzelcarport
- Gartenhaus mit Südwestterrasse und kleinem Teich
- Stilvoller Garten mit altem Baumbestand und Gewächshaus

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

Tutto sulla posizione

Elmschenhagen-Kroog liegt im Südosten der Landeshauptstadt Kiel. Der Stadtteil grenzt im Norden an Elmschenhagen-Nord, im Westen an die Stadtteile Gaarden und Wellsee, im Süden an Rönne sowie im Osten an die Gemeinde Schönkirchen im Kreis Plön.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Balance zwischen städtischer Anbindung und naturnaher Umgebung aus. Trotz der Nähe zur Kieler Innenstadt bietet Elmschenhagen-Kroog ein ruhiges und überwiegend durchgrüntes Wohnumfeld. Der Stadtteil ist geprägt von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie kleineren Wohnanlagen, was ihn besonders bei Familien und älteren Menschen beliebt macht.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich weitläufige Grünflächen, Waldgebiete wie der Vieburger Gehölz sowie der Wellsee. Diese bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind fußläufig zu erreichen.

Verkehrstechnisch ist Elmschenhagen-Kroog gut angebunden: Über die Bundesstraße B76 besteht eine schnelle Verbindung zur Kieler Innenstadt und zu den Autobahnzubringern. Auch der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Buslinien gut ausgebaut. Der Bahnhof Kiel-Elmschenhagen bietet zudem Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Kiel Hauptbahnhof und in das Umland.

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 158.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1919.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25053123 - 24146 Kiel – Elmschenhagen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg
Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0
E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com