

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kiel

### Doppelhaushälfte mit großem Garten, Keller und Garage



Objekt-Nr. OM-320466

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **364.000 €**

24148 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	685,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	183,30 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Kiel-Ellerbek mit traumhaftem Blick auf den Schwanensee und einem riesigen Garten.

Dieses geräumige Zuhause in Kiel-Wellingsdorf ist perfekt für Familien, die die Ruhe einer naturnahen Umgebung mit den Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur kombinieren möchten. Die Doppelhaushälfte wurde etwa 1974 errichtet und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 685 m<sup>2</sup>, das einen atemberaubenden Blick auf die Natur und den malerischen Schwanensee bietet.

Mit ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über drei Ebenen, bietet das Haus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss (ca. 49,41 m<sup>2</sup>) überzeugt mit einem hellen Wohnambiente und einer einladenden Wohnküche, die an einen genehmigten Wintergarten (ca. 23 m<sup>2</sup>) grenzt. Dieser führt direkt in den sonnigen Garten und eröffnet einen wunderbaren Blick ins Grüne. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme und gemütliche Stunden an kühlen Tagen. Die großzügige Diele verbindet alle Räume und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Gäste-WC ergänzt die Ebene.

Im Obergeschoss, das etwa 40,56 m<sup>2</sup> umfasst, befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>) am Ost-Schlafzimmer – perfekt für sonnige Morgenstunden. Im offenen Dachgeschoss steht mit weiteren ca. 19,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Bad zusätzlicher Raum zur Verfügung – ideal als Arbeits- oder Gästebereich.

Der Keller und Dachboden bieten reichlich Stauraum für größere Gegenstände, wie z.B. Sport- oder Gartenzubehör, und entlasten so die Wohnräume. Die Nutzfläche beträgt ca. 18,12 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück selbst ist ein Highlight der Immobilie: Es bietet weitläufige Grünflächen, die zum Spielen, Entspannen und für gemeinsame Familienaktivitäten einladen. Der direkte Blick auf den Schwanensee rundet das idyllische Gesamtbild ab.

Das Haus ist in bestimmten Bereichen renovierungsbedürftig und wird im derzeitigen Zustand verkauft. Dies bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, die Immobilie nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

## Ausstattung

- Erdgeschoss\*\*: ca. 49,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit geräumigem Wohnzimmer, offener Wohnküche, Eingangsbereich, Diele und Gäste-WC.

- Wintergarten\*\*: (ca. 23 m<sup>2</sup>),

- Obergeschoss\*\*: ca. 40,56 m<sup>2</sup> mit Diele, Badezimmer, zwei Schlafzimmern und einer Terrasse.

- Dachgeschoss\*\*: ca. 19,47 m<sup>2</sup>, bestehend aus Diele, Schlafzimmer und eigenem Bad.

- Dachboden\*\*: ca. 18,12 m<sup>2</sup>

- Keller \*\*: 40 m<sup>2</sup>

- Grundstück\*\*: ca. 685 m<sup>2</sup>

\*\*Besondere Merkmale:\*\*

- Wintergarten mit Genehmigung

- Sonnige Terrasse

- Zwei Bäder und zusätzliches Gäste-WC

- Einladende Wohnküche

- Große Fensterflächen für viel Tageslicht

- Ruhige Lage in einer grünen Umgebung
- Großzügiger Garten mit direktem Blick auf den Kieler Schwanensee
- Garage und Stellplätze vor der Immobilie
- Kamin für gemütliche Abende
- Helle und gut geschnittene Räume

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Alle Informationen in diesem Exposé beruhen ausschließlich auf unseren eigenen Angaben. Wir sind Privatpersonen und bieten das Objekt ohne die Einschätzung eines Maklers oder einer fachkundigen Bewertung eines Baugebäudes an. Daher übernehmen wir keine Gewährleistung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung kann zu Schadenersatzansprüchen führen. Es gelten die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Lage

Der Kieler Stadtteil Wellingdorf im Stadtbezirk Kiel-Ost zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Wohn- und Freizeitmöglichkeiten aus und bietet ein einladendes Umfeld für Familien und Singles gleichermaßen. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Atmosphäre, mit zahlreichen Häusern und Wohnungen, die sich in das grüne und entspannte Bild der Umgebung einfügen. Zahlreiche Parks und Grünflächen laden zu entspannten Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

In Wellingdorf finden sich viele Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte, Supermärkte und Dienstleister sind in kurzer Entfernung erreichbar und decken alle täglichen Bedürfnisse ab. Darüber hinaus bietet der Stadtteil eine breite Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars, die zum Genießen und Verweilen einladen. Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur, mit einer Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, die das Leben mit Kindern erleichtern. Auch Sportliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten – Sportvereine, Fitnessstudios und Sportplätze bieten ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, sodass die Kieler Innenstadt und andere Stadtteile schnell erreichbar sind. Auch die Nähe zur Autobahn ist ein großer Pluspunkt für Pendler und Reisende. Insgesamt besticht Wellingdorf durch seine lebendige Atmosphäre, vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



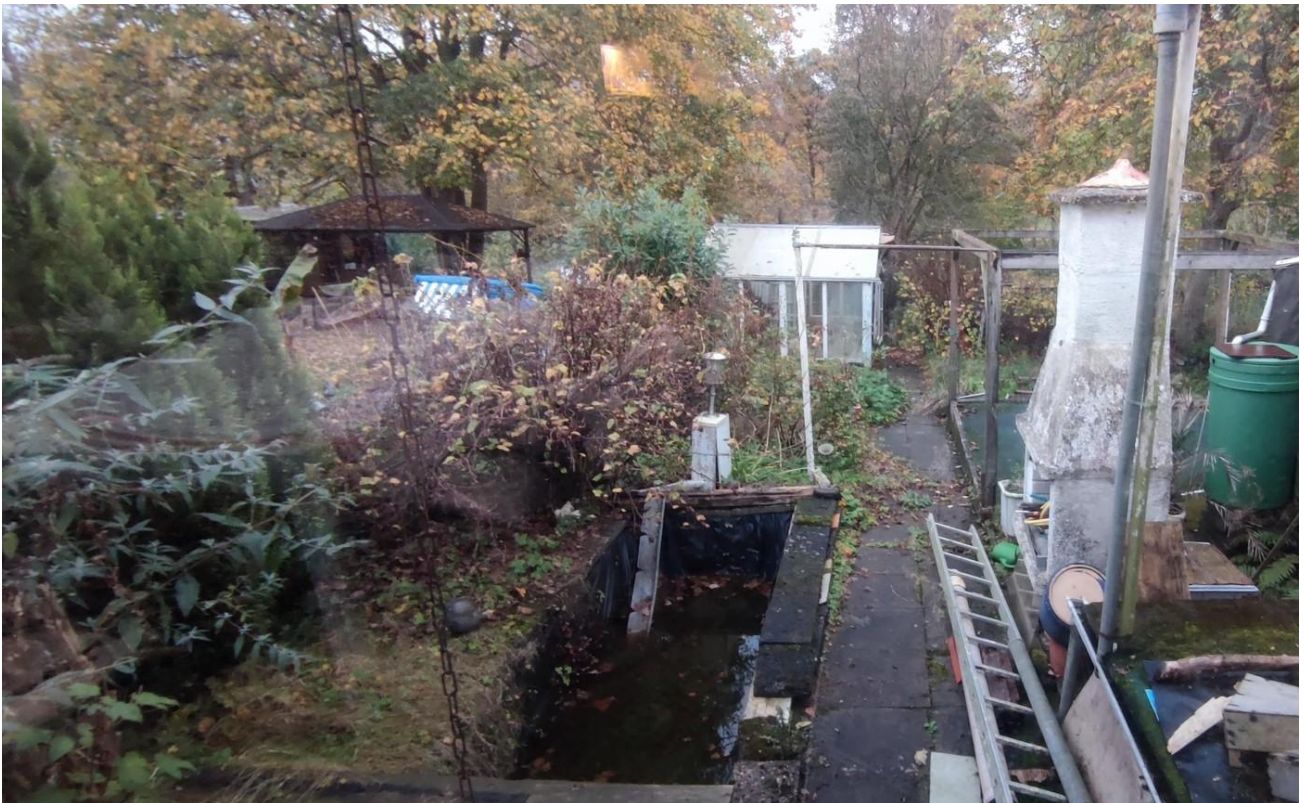
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



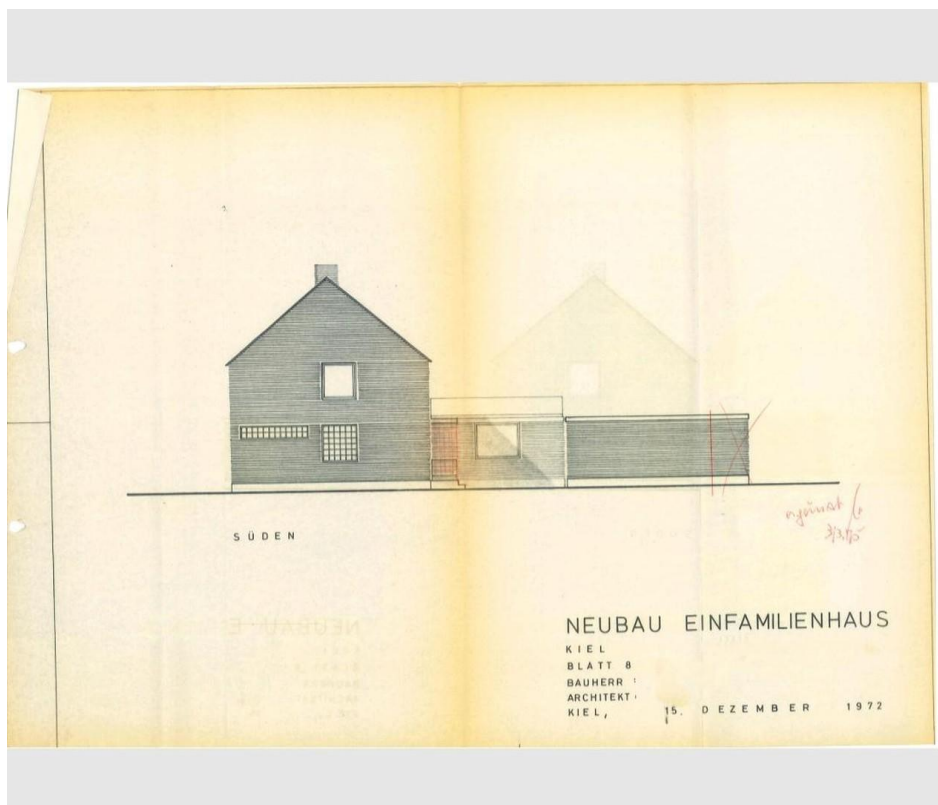
# Exposé - Galerie



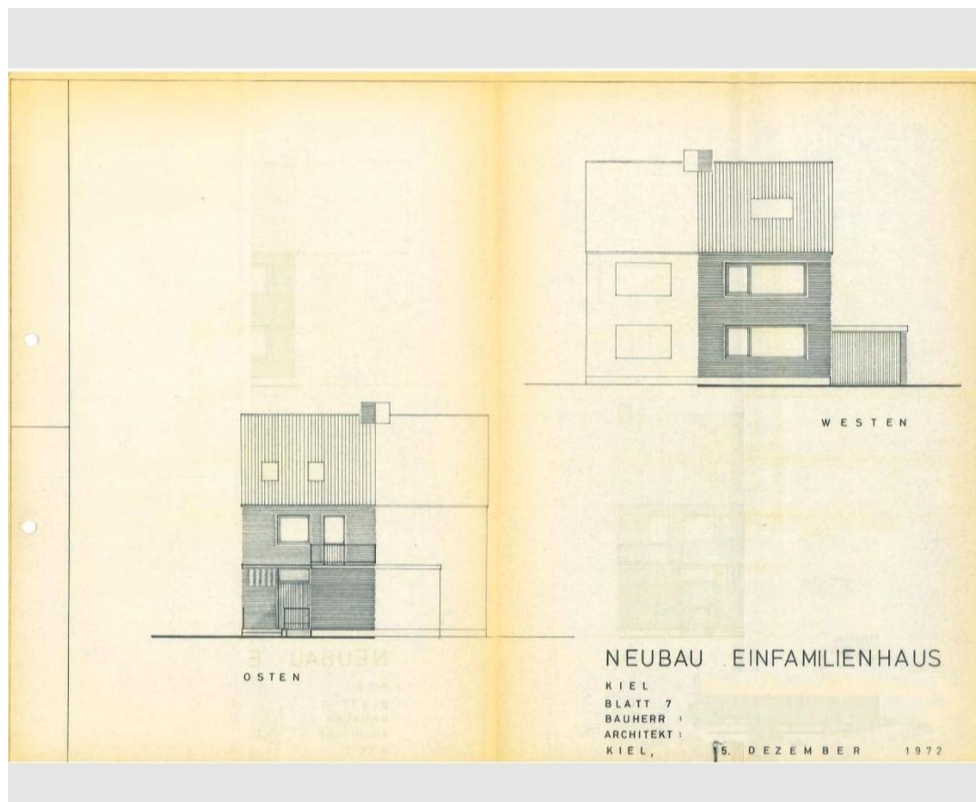
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

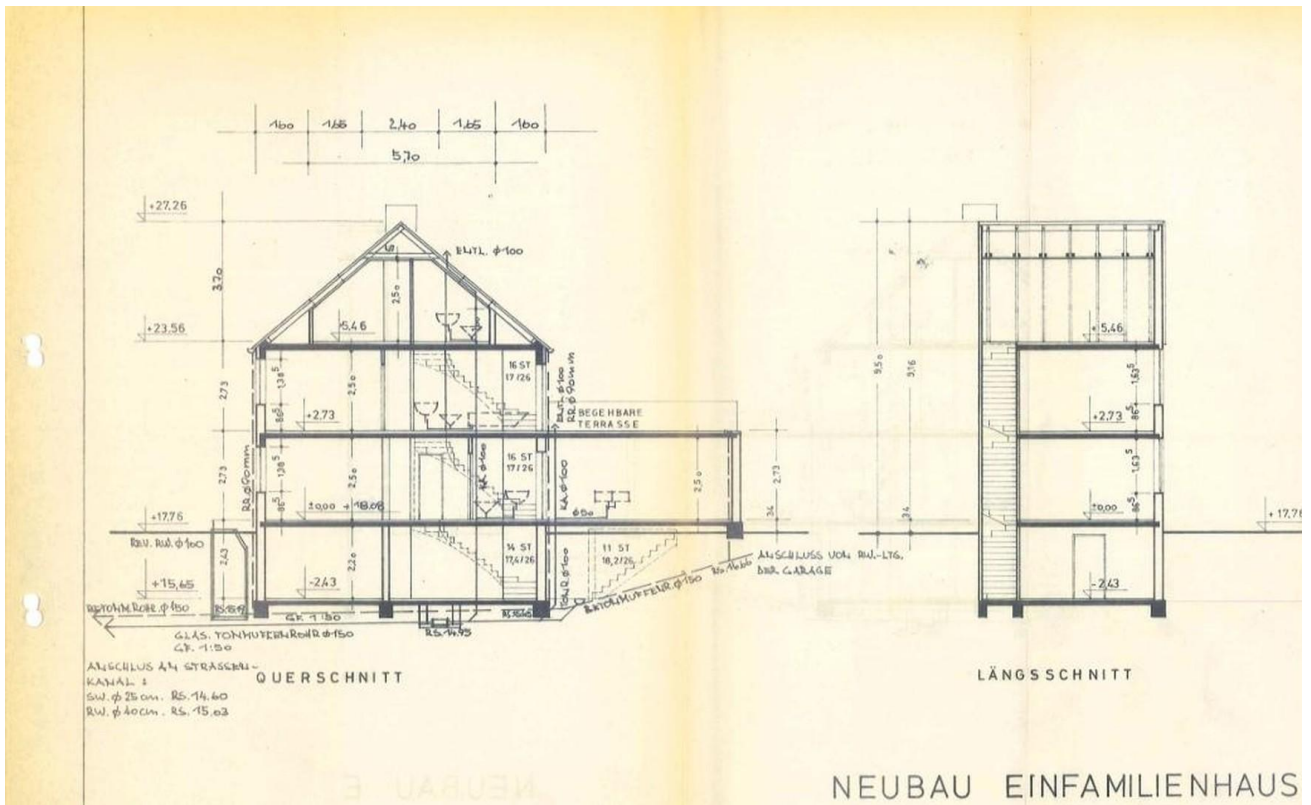


Schnitte Süden

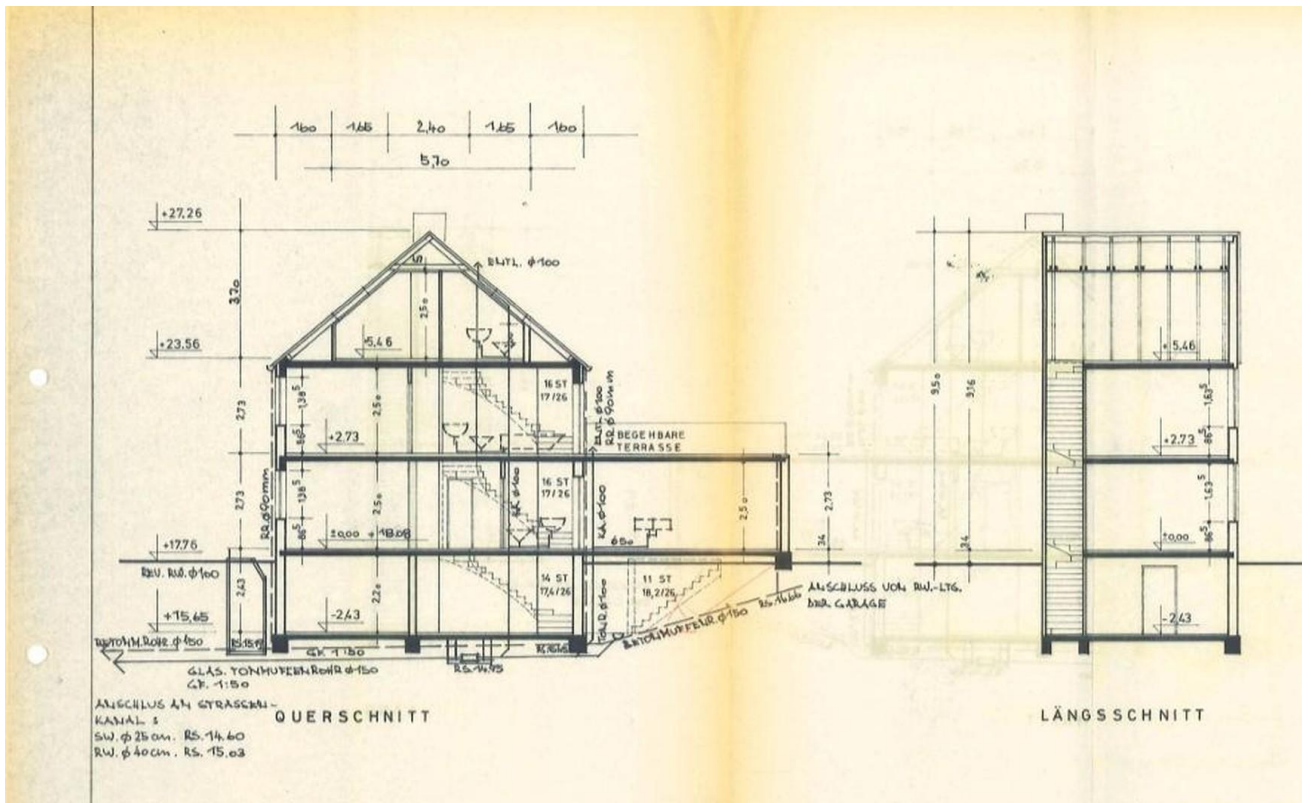


Schnitte Osten - Westen

# Exposé - Grundrisse

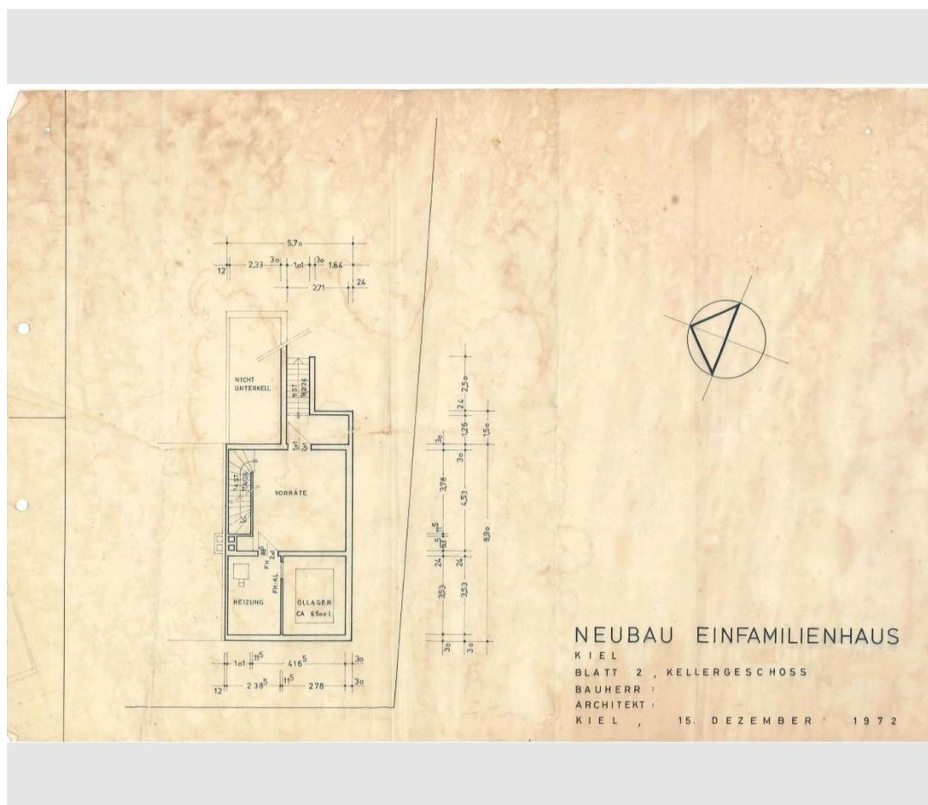


Querschnitt

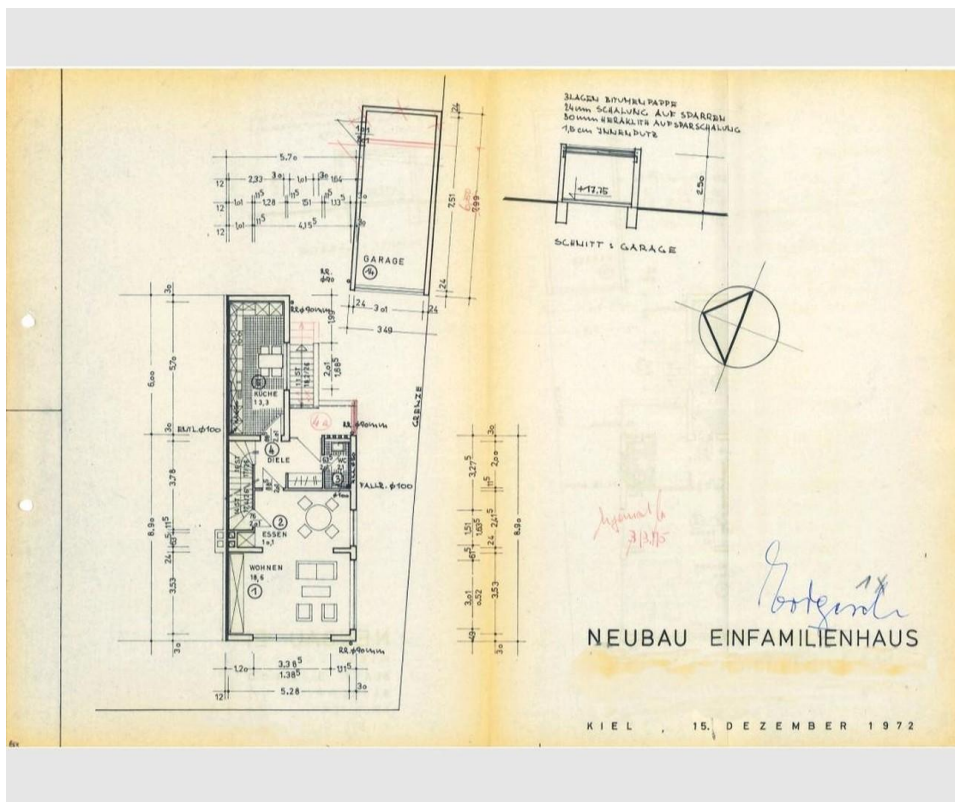


Längsschnitt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss



