

Exposé

Reihenhaus in Klausdorf

Klausdorf - Familientraum - energieeffizientes Reihenmittelhaus



EIN HAUS FÜR'S LEBEN!

Objekt-Nr. OM-321997

Reihenhaus

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:
Burow

24222 Klausdorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.03.2025
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,66 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

*** Bilder folgen in Kürze ***

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes und laufend modernisiertes Reihenmittelhaus in Klausdorf.

Derzeit ist das Objekt noch vermietet. Das Mietverhältnis endet am 28.02.2025. Das Objekt wird besenrein und unvermietet übergeben.

Ausstattung

I. Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2022 umfangreich modernisiert.

Boden- und Wandbeläge sowie Küche und Gäste-WC wurden vollständig erneuert.

Raumaufteilung:

- Vorflur (4,39 qm)
- Gäste WC, vollständig erneuert (1,37 qm)
- Wohnküche (5,75 qm)
- Wohnen / Essen (28,50 qm)

Summe Wohnfläche Erdgeschoss: 40,01 qm (ohne Terrasse)

II. Obergeschoss, Raumaufteilung:

- Flur (3,43 qm)
- Wannenbad (5,89 m²)
- Schlafzimmer (14,12 qm)
- Kinderzimmer (12,43 qm)

Summe Wohnfläche Obergeschoss: 35,78 qm

III. Spitzboden (20,87 qm)

Ein zusätzlicher, großzügiger, offener Raum für vielseitige Zwecke

(Abstell, Büro, Spielwiese, u.v.m)

Die in 2023 erneuerten Dachflächenfenster (Isolierverglasung) sorgen für eine gute Belichtung und Belüftung. Der Aufkeilrahmen der Fenster führt zu weiteren Raumgewinnen.

IV. Außen

- Carportanlage (1 Stellplatz) mit Außenabstellraum für Fahrräder etc
- ein zweiter PKW kann vor dem Carport geparkt werden
- schön eingewachsene Süd Terrasse (Tendenz Süd-West) mit Pergola (gemäß Wohnflächenverordnung zu 50 % angesetzt = ca 6 m²)
- private Rasenfläche, angrenzend an die überdachte Terrasse

Summe Wohnfläche: 102,66 qm

Das Objekt wurde laufend instand gehalten, nachstehend eine Übersicht:

2018: Fugen Bad und Gäste WC modernisiert

2019: Einfahrt neu gepflastert

2020: neue Terrasse , Erneuerung der zentralen Heizungsanlage

2022: umfassende Modernisierung Erdgeschoss inkl. neuer Küche

2023: Dachflächenfenster erneuert

2024: Überdachung Terrasse erneuert

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

-Verkauf von Privat (ohne Courtage)

-Makleranfragen werden nicht beantwortet

Lage

Die Stadt Schwentinental liegt östlich von Kiel an der Schwentine.

Der Ortsteil Klausdorf zeichnet sich durch seine ruhige, übersichtliche Struktur und dem großen Reichtum an unberührter Natur aus. Naturfreunde genießen die vielen Wanderwege durch Felder und Wiesen sowie Wälder und Seen. Das Naturschutzgebiet entlang der Schwentine bietet eine einmalige Kulisse für Freizeitaktivitäten auf und neben dem Wasser.

Der große Ostseepark im benachbarten Stadtteil Raisdorf bietet Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf. Darunter sind Discounter, Supermärkte, Baumärkte, Elektrofachgeschäfte.

Nicht zuletzt aufgrund seiner Nähe von nur etwa 11 Kilometern zur Landeshauptstadt zählt er zu den beliebtesten Wohnlagen im Kieler Umland.

Klausdorf bietet eine hervorragende Infrastruktur. Dazu gehören u.a.

kleine und große Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und verschiedene Ärzte. Regelmäßig findet ein kleiner Wochenmarkt mit regionalen Händlern statt.

Hervorzuheben ist außerdem die sehr gute Verkehrsanbindung:

-> 5 Minuten zur B 76

-> 10 Minuten zur BAB 215

-> Die Bahnstrecke Kiel-Lübeck verläuft durch den Ort. Im Ortsteil Raisdorf befindet sich ein Bahnhof, an dem jeweils im Stundentakt Züge der RE-Linie Kiel-Lübeck sowie wochentags zusätzlich der RB-Linie Kiel-Preetz halten.

-> Den Kieler Hauptbahnhof erreichen Sie mit dem Auto in etwa 12 - 15 Minuten, mit dem Fahrrad in etwa 25 Minuten.

Das Sport- und Freizeitangebot ist ebenfalls gut ausgebaut und bietet vielfältige Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. Lokale Ausflugsziele für Jung und Alt sind das Freibad, das Tiergehege und ein Abenteuerspielplatz.

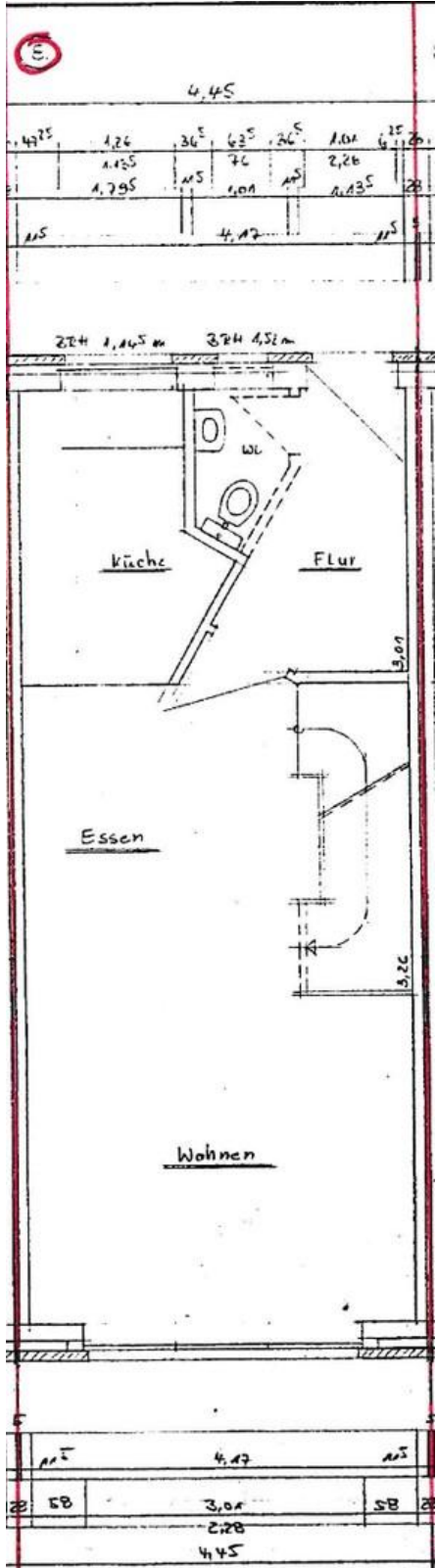
Hier werden Sie sich wohlfühlen!

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	78,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

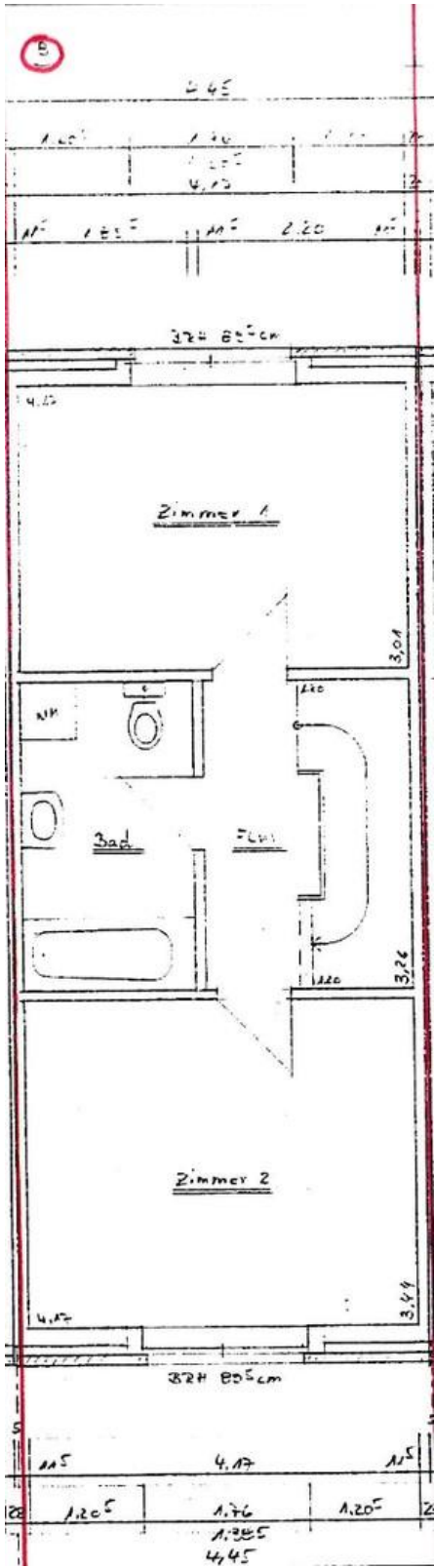


Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss