

Exposé

Reihenhaus in Kiel

Großzügiges Reihemittelhaus mit Kaminoption, Garage, Keller & Glasfaser in Kiel-Russee



Objekt-Nr. OM-426096

Reihenhaus

Verkauf: **380.000 €**

24111 Kiel
Schleswig-Holstein
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr | 1986 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 207,00 m ² | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 127,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 78,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf direkt von privat, keine Maklergebühren

Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses sehr solide gebaute Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1986 mit ca. 127 m² Wohnfläche und ca. 78 m² Nutzfläche befindet sich in ruhiger und zugleich hervorragend angebundener Wohnlage von Kiel-Russee. Das Haus überzeugt durch eine Klinkerfassade, eine sehr gute Bausubstanz sowie ein außergewöhnlich großzügiges Raum- und Flächenangebot auf mehreren Ebenen.

Mit insgesamt fünf Zimmern, drei Bädern, voller Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss, zusätzlichem Spitzboden sowie einer Garage auf separatem Grundstück bietet das Objekt deutlich mehr Nutz- und Wohnfläche als ein klassisches Reihenmittelhaus.

Das Haus ist innen renovierungsbedürftig, stellt jedoch eine sehr gute Grundlage für individuelle Modernisierung dar. Tragwerk, Fassade und Grundstruktur befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Nichtraucher und tierfreier Haushalt.

Anmerkung zu dem Grundrissdarstellungen:

1.OG

Kinder 1 und 2 wurde in einen großen Raum von Anfang an geändert, nur die Tür direkt an der Treppe ist vorhanden

Dachgeschoss:

wurde komplett ausgebaut (mit Spitzboden zusammen), Flur passt, nur jetzt mit 3 Türen

Ansonsten passt alles, auch die Darstellung der Bäder mit Anordnung der Keramik

Raumaufteilung & Ausstattung:

Erdgeschoss (Raumhöhe ca. 2,55 m)

Großes Wohnzimmer mit Südausrichtung und Terrassenzugang

(Terrassentür sollte erneuert werden)

Essbereich mit Kaminanschluss

– separater Schornstein, ehemals in Betrieb

– jederzeit wieder reaktivierbar

– alternativ ist ein Kaminanschluss auch im Wohnzimmer möglich

Küche

(ältere Küchenmöbel ganz in Weiß gehalten, im Objekt verbleibend, nicht im Kaufpreis enthalten, aber mit 0 € bewertet mit Ceranfeld, Ofen, Geschirrspüler, Kühlschrank und Gefrierschrank)

Badezimmer mit Dusche und WC

Eingangsbereich und Flur

Rollläden an den Fenstern, im Wohnzimmer elektrisch

1. Obergeschoss (Raumhöhe ca. 2,55 m)

Großes Zimmer in gleicher Größe wie das Wohnzimmer im Erdgeschoss

(ideal als Hauptschlafzimmer, Studio oder zweiter Wohnbereich)

Weiteres Zimmer

Badezimmer mit Badewanne und WC

Flur

Rollläden an den Fenstern

Dachgeschoss (Raumhöhe ca. 0,7 m bis ca. 2,5 m)

(durch Dachschrägen gemütlich, etwas reduzierte Stellfläche)

Großes Zimmer

extra Bereich mit Vorbereitung für kleine Küche am großen Zimmer derzeit begehbare Schrank

Weiteres kleines Zimmer

Badezimmer mit großer Dusche und WC

Flur

Ein Dachfenster sollte erneuert werden

Spitzboden (Raumhöhe bis ca. 1,9 m)

mit Licht und Stromanschluss

Erreichbar über eine separate Klapptreppe

Kellergeschoss (Raumhöhe ca. 2,1 m)

Große Hobby-/Werkstattfläche

Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen und Heizungsanlage

Abstellraum

Flur

Zusätzlicher Außenzugang nach Süden (Außentreppe)

Treppenanlage

Feste Treppe vom Keller bis ins Dachgeschoss

Metalltreppengestell mit Holztrittstufen

Spitzboden über separate Klapptreppe erreichbar

Außenbereich

Süd-Nord-Ausrichtung

– Wohnzimmer und Garten nach Süden

– Hauseingang nach Norden

Kleiner, pflegeleichter Garten

Gerätehaus

Garage auf separatem Grundstück

Ausstattung

Technik & besondere Merkmale

Massiv gebautes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

Hochwertige Klinkerfassade

Gasheizung mit Schichtwasserspeicher und Wartungsvertrag (erneuert 2006, technisch weiterhin zeitgemäß)

Glasfaseranschluss seit 2024 vorhanden, aktiv und in Betrieb

Satellitenschüssel vorhanden

Separater Kamin-Schornstein, ehemals genutzt

Drei vollwertige Bäder

Voll unterkellert

Garage auf separatem Grundstück

Sehr gute Grundsubstanz

Elektrik noch ursprünglich

elektrische Markise vorhanden muss aber gewartet und instandgesetzt werden

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Gas

Endenergiebedarf: 116,85 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Ausstellungsdatum: 04.02.2026

Gültig bis: 03.02.2036

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1986

Heizungsart: Zentralheizung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Kiel-Russee mit sehr guter Infrastruktur und kurzen Wegen:

Bushaltestelle ca. 50 m entfernt

DB-Bahnhof Kiel-Russee ca. 450 m

Schulen fußläufig erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten fußläufig

Gute Anbindung an die Kieler Innenstadt und das Umland

Die Lage ist ideal für Familien, Paare und Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 116,85 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Haus Südseite mit Terrasse



Aussicht nach Süden mit Garten



Garten mit Gartengerätehaus

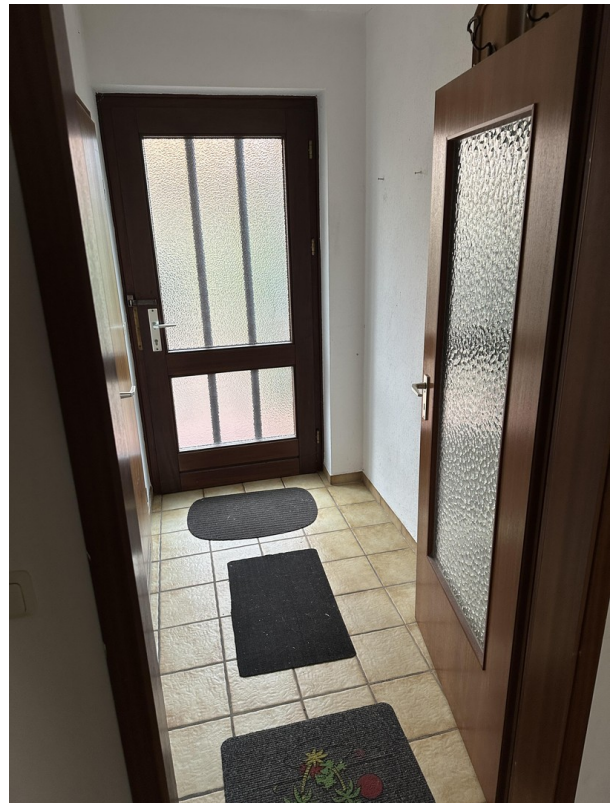
Exposé - Galerie



Garage



Küche



Eingang Flur

Exposé - Galerie



EG WC mit Dusche



EG WC mit Dusche 2

Exposé - Galerie



EG Ofen außer Betrieb



EG Treppe



1. OG großes Zimmer

Exposé - Galerie



1. OG großes Zimmer 2



1. OG großes Zimmer 3

Exposé - Galerie



1. OG Treppenhaus



1. OG Flur



1. OG kleines Zimmer

Exposé - Galerie



1. OG kleines Zimmer 2



1. OG kleines Zimmer 3

Exposé - Galerie



1. OG WC mit Wanne



1. OG WC mit Wanne 2



1. OG WC mit Wanne 3

Exposé - Galerie



Spitzboden



DG Flur



DG Klapptreppe Spitzboden

Exposé - Galerie



DG kleines Zimmer



DG kleines Zimmer 2

Exposé - Galerie



DG WC mit großer Dusche



DG WC mit großer Dusche 2

Exposé - Galerie



DG WC mit großer Dusche 3



DG großes Zimmer

Exposé - Galerie



DG großes Zimmer 2



DG großes Zimmer/Nische



DG großes Zimmer/Nische

Exposé - Galerie



Keller Ausgang zum Garten



Keller Eingang

Exposé - Galerie



Keller Treppe



Keller Abstellraum

Exposé - Galerie



Keller Abstellraum 2

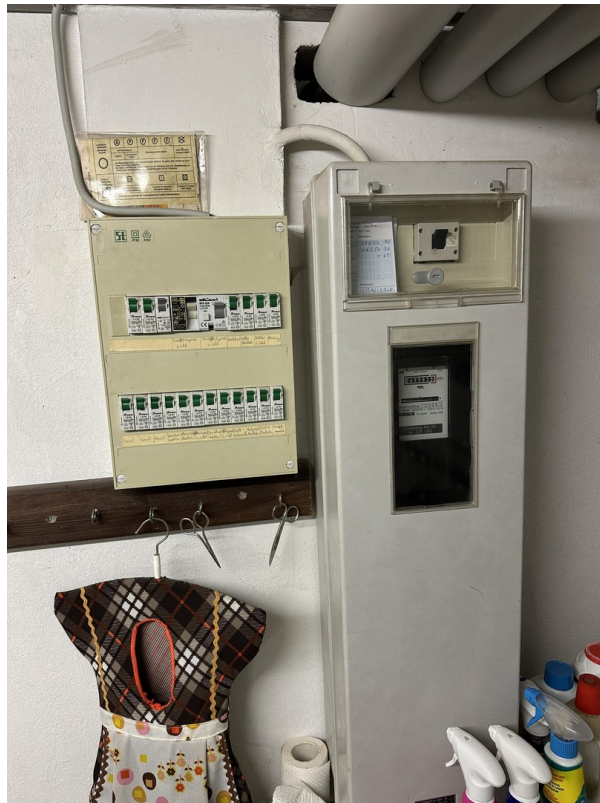


Keller Abstellraum 3

Exposé - Galerie

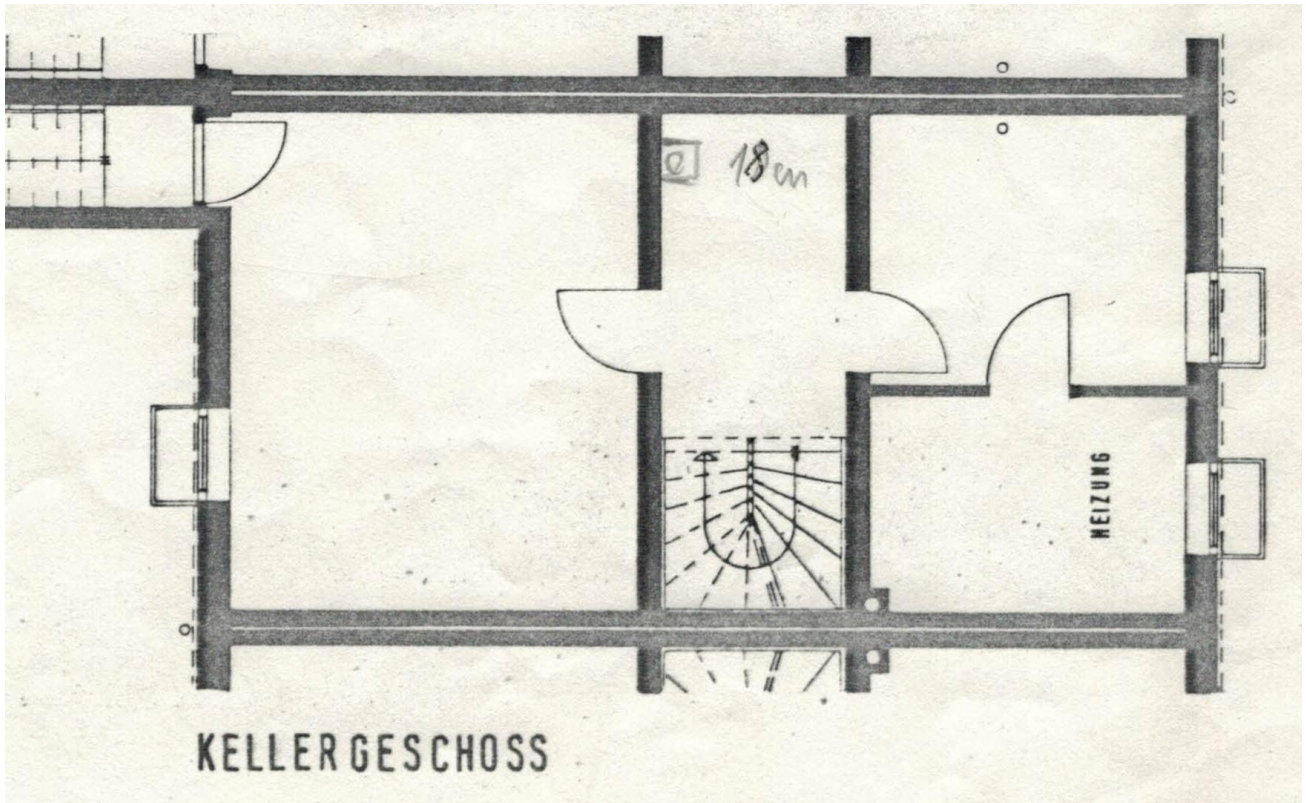


Keller Heizung/Warmwasser

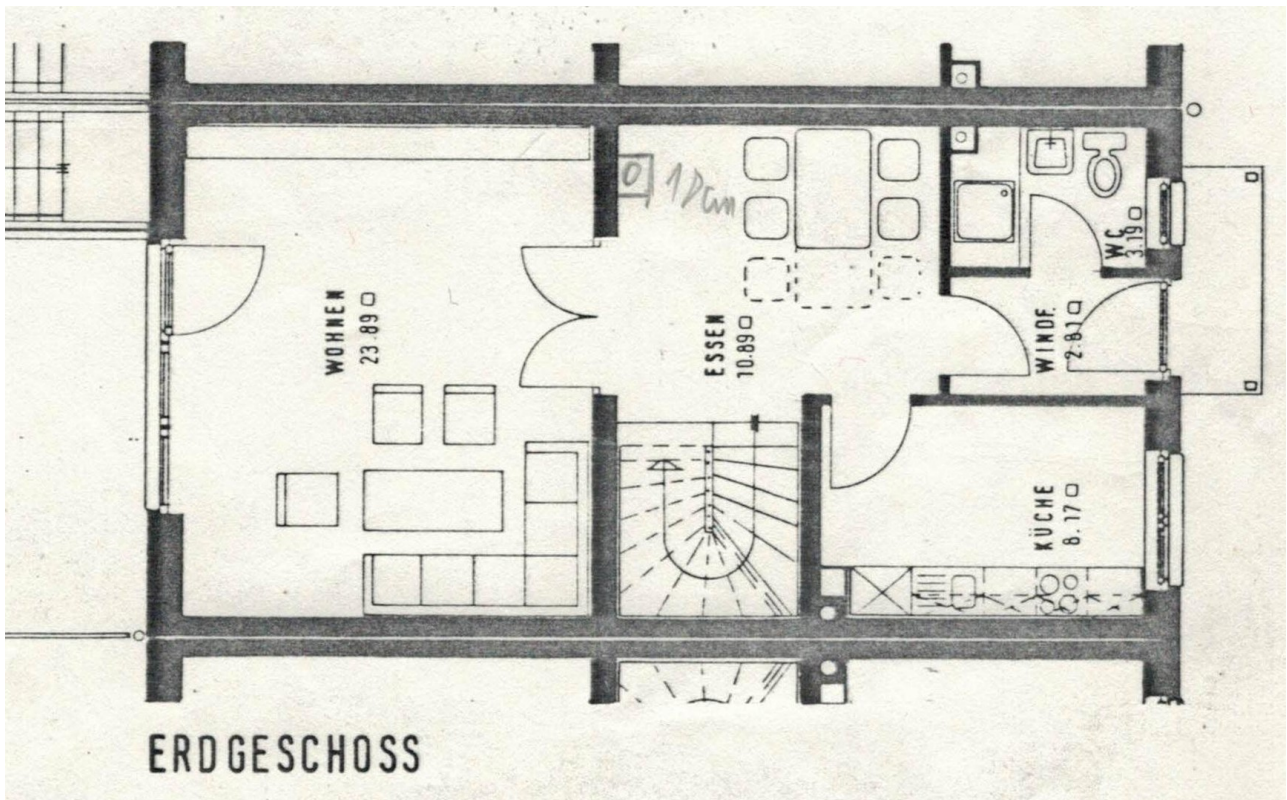


Keller Elektro

Exposé - Grundrisse

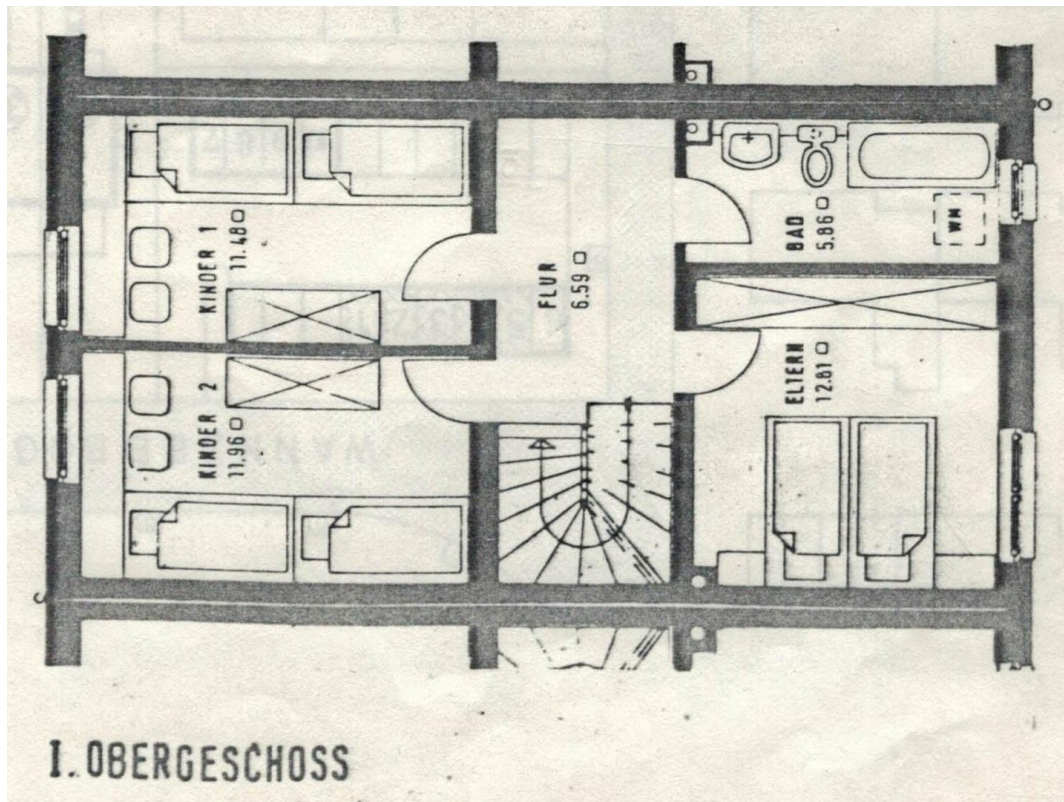


Kellergeschoss

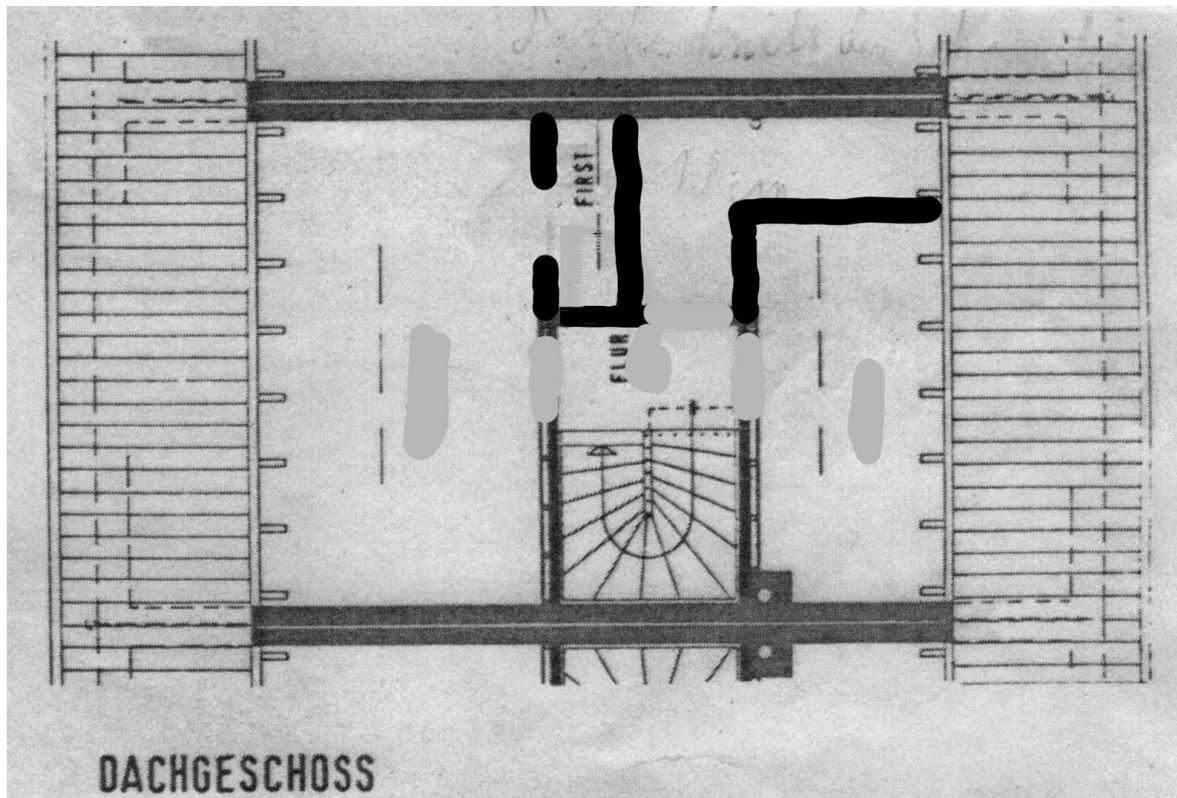


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Dachgeschoss