

Exposé

Reihenhaus in Kiel

Von Privat: Pfiffig umgebautes Mittelreihenhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-443653**

Reihenhaus

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Weinert

24147 Kiel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1980	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	156,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	131,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	17,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hübsches Mittelreihenhaus in ruhiger Lage mit Blick auf das Naturschutzgebiet Tröndeltal sucht neue Eigentümer!

Das Mittelreihenhaus von 1980 ist im Laufe der Zeit pfiffig ausgebaut worden, viele praktische Unterbringungsmöglichkeiten bieten sehr viel Stauraum, sowohl im EG als auch im OG. Das Souterrain ist als Wohnraum ausgebaut mit Büro/Jugendzimmer, Küchenzeile und Duschbad. Als Gästezimmer oder für Jugendliche, die hier ihr eigenes Reich haben wollen, ideal.

Vom Flur erreicht man das moderne Gäste-WC, im Flurbereich sind Schränke bis an die Decke vorhanden, die viel Platz zum Verstauen bieten. Wer viele Schuhe sein Eigen nennen darf, wird hier glücklich.

Das Wohnzimmer erreicht man über eine große Doppeltür aus dem Flur. Es ist sehr hell und geräumig, und erlaubt den Blick auf den kleinen Garten, der windgeschützt etwas unterhalb liegt. Die Terrasse als Sonnenplatz liegt in Richtung Südwesten.

Der Essbereich schließt sich direkt an das Wohnzimmer. Er ist nachträglich vergrößert worden. Die Küche kann durch zwei Halbtüren geschlossen werden. Hier sind alle wichtigen Einbaugeräte untergebracht inkl. Waschmaschine. Der Weg in den Keller bleibt einem so erspart.

Das OG erreicht man über eine schöne Treppe mit Geländer aus Holz. Das Schlafzimmer ist relativ groß, hat Platz für ein Doppelbett sowie für einen Kleiderschrank bis 4 m Breite. Zwei kleine Kinderzimmer sind zusammengelegt worden zu einem großen Raum mit zwei Fenstern. Hell und luftig. Als Kinderzimmer oder Büro ideal. Ein Höhepunkt ist das Badezimmer mit modernem Wand-WC, einer sehr großen Badewanne und einer schönen Dusche. Alles sehr gepflegt.

Eine Bodenleiter ermöglicht den Zugang zum Spitzboden, der noch weiteren Platz zum Abstellen bietet.

Ausstattung

Energetischer Zustand:

Die Heizung ist 2025 erneuert worden (Erdgas), ebenso einige Heizkörper. Die Elektrik ist auf dem neuesten Stand, Glasfaser ist verlegt (aber noch nicht angeschlossen). Die Fenster sind komplett auf Kunststofffenster ausgetauscht worden.

Der Verbrauchsausweis weist einen Endenergiebedarf von 94,12 kWh/(m² x a) aus. Das entspricht der Einstufung „C“.

Kurz gefasst:

Ein Mittelreihenhaus mit cleverer Raumaufteilung, viel besser als im Ursprungsplan, mit hellem Wohnzimmer und Gartenblick, Essbereich und praktischer Küche, zwei großen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer/Büro) im Obergeschoss mit sehr schönem Badezimmer. Der Keller bietet Platz zum Wohnen oder für Gäste. Hobby-Bastler können hier ihre Träume wahr werden lassen. Die Technik ist auf dem neuesten Stand.

Ein pflegeleichter kleiner Garten rundet diese schöne Immobilie ab.

Das Mittelreihenhaus ist vom Eigentümer bewohnt und soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt verkauft werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Naturschutzgebiet liegt vor der Haustür, die Lage ist trotz der Nähe zur B 76 ruhig. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, der ÖPNV sehr gut fußläufig erreichbar. In 12 Minuten ist man am ZOB (Bahnhof). Mit Aldi, Lidl, familia und Rewe sind die Einkaufsmöglichkeiten bestens, der Wochenmarkt und viele kleine Geschäfte am Andreas-Hofer-Platz eine interessante Alternative. Schulen sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,12 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht vom Weg

Exposé - Galerie



Gartenseite mit Treppenabgang



Diele mit Treppe ins OG

Exposé - Galerie



Doppeltür ins Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick in Garten

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche mit Doppeltüren

Exposé - Galerie



Küchenzeile mit Waschmaschine



Blick zurück zum Garten

Exposé - Galerie



Flur im Keller



Eigener Zugang vom Garten

Exposé - Galerie



Wohnraum/Büro



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Dusche im separaten Raum



Neue Gasheizung (2025)

Exposé - Galerie



Neue Elektrik mit dig. Zähler



Treppe ins OG

Exposé - Galerie



Flur im OG



Großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Zusammengelegtes Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Zusammengelegtes Kinderzimmer2



Wandschrank für viele Bücher

Exposé - Galerie



Technik für Büronutzung



Zugang zum Bad im OG

Exposé - Galerie



Vollbad mit Wand-WC



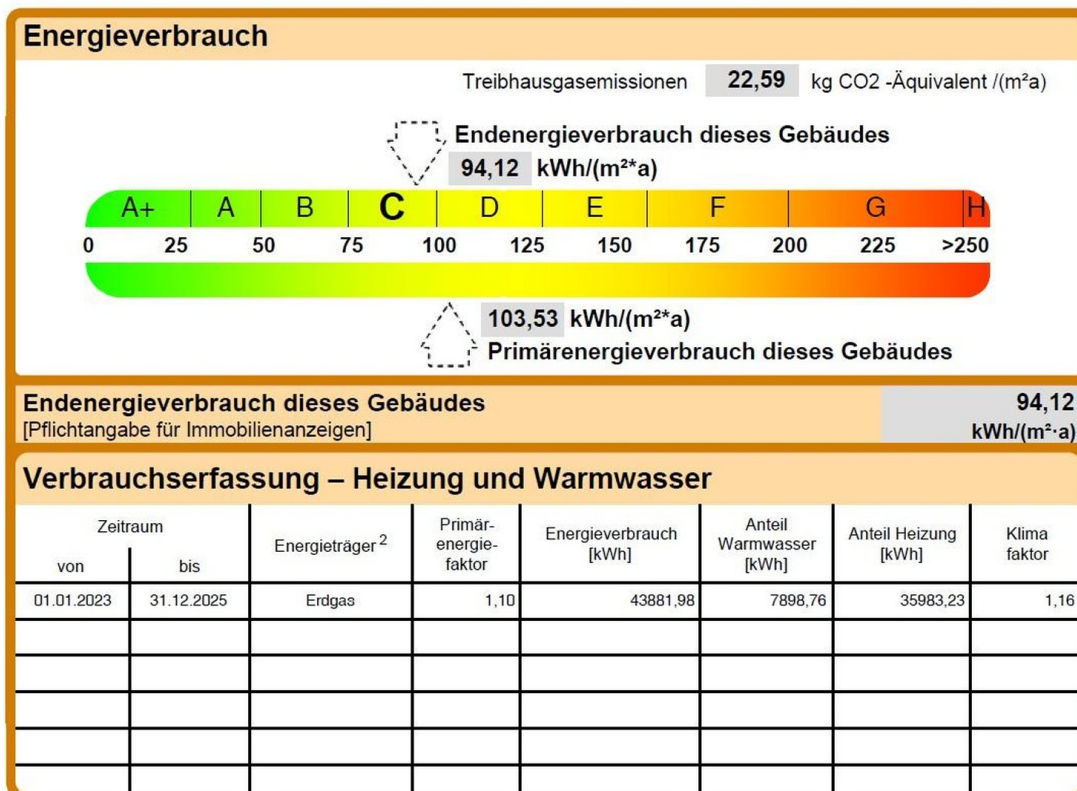
Dusche + extralange Badewanne

Exposé - Galerie



Fliesen

Exposé - Grundrisse



Verbrauchsausweis März 2026

