

# Exposé

## Reihenendhaus in Kiel

### Helles Reihenendhaus in Kiel-Suchsdorf



Objekt-Nr. OM-456215

### Reihenendhaus

Verkauf: **395.000 €**

Nienbrügger Weg 18  
24107 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,70 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	49,36 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses sehr solide gebaute Reihenendhaus sticht durch die offene Architektur mit 6 Ebenen hervor, wodurch ein großzügiger, luftiger Eindruck entsteht. Durch das hohe Seitenfenster am offenen Treppenhaus und die weißen Fliesen im Erdgeschoss wirkt es hell und lichtdurchflutet. Eine Besonderheit ist die auch im gesamten Kellerbereich verlegte Fußbodenheizung. Der circa 24 Quadratmeter große "Hobbykeller" mit Teppichboden wird dadurch vielseitig nutzbar, z.B. als Büro- oder Fitnessraum, Gäste- oder Rückzugsbereich.

Das zugehörige Carport mit Stromanschluss grenzt direkt ans Haus, so dass ein Aufladen Ihrer Elektrofahrzeuge problemlos möglich ist.

Vom Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet, gelangen Sie rechter Hand in das modern und freundlich wirkende Gäste-WC. Weiter geht es ins Esszimmer mit offenem Blick in das 5 Stufen tiefer gelegene, circa 26 Quadratmeter große Wohnzimmer und den Garten. Dort lädt die mit Natursteinen geflieste, ruhig gelegene, Terrasse zum Entspannen mit Blick auf Rosenbüsche ein. Vor dem Hauseingang lässt sich die Morgensonne auf einer Bank genießen. Der eingewachsene Garten grenzt diesen Bereich zur Straße (Zone 30) ab.

Die an den Essbereich angrenzende Küche ist mit Siemens Elektrogeräten ausgestattet (Kühlschrank von 2023, Herd von 2018).

Im Obergeschoss befinden sich zwei je circa 10 Quadratmeter große "Kinderzimmer" mit Fenstern zum Garten hin. Die sonst sehr hohe Deckenschräge ist dort durch eine weiße Holzdecke abgehängt. Ein nützlicher Abstellraum bietet Platz für Staubsauger etc.

4 weitere Stufen führen zum Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne und Dusche.

Im knapp 16 Quadratmeter großen angrenzenden Schlafzimmer beginnt die Deckenschräge hoch genug, so dass Kleiderschränke problemlos Platz finden.

Vom Flur gelangen Sie über eine ausziehbare Treppe in den geräumigen Dachboden.

Für reichlich Stauraum sorgen auch der circa 15 Quadratmeter große, trockene Kellerraum und der Vorflur zum ebenfalls im Kellergeschoss gelegenen, schon erwähnten, großen Hobbyraum.

## Ausstattung

Das hohe Fenster an der Seitenwand und das Schlafzimmerfenster wurden 2009 durch hochwertige Kunststoffrahmenfenster erneuert. Alle anderen Fenster stammen aus dem Baujahr und sind mit Holzrahmen versehen. Die Innentüren bestehen aus Kiefernholz.

Die Vaillant- Gasheizung von 2011 wurde regelmäßig gewartet.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand, Schäden wurden regelmäßig zeitnah behoben.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Verkauf und Besichtigung von Privat, provisionsfrei.

Ein aktuelles Kurzgutachten eines unabhängigen Sachverständigen für Immobilienangelegenheiten liegt vor.

## Lage

Suchsdorf ist einer der beliebtesten Stadtteile Kiels. Die Nähe sowohl zur Universität und dem Zentrum der Landeshauptstadt als auch zu Naherholungsgebieten wie dem Nord-Ostsee-Kanal macht die Lage dieser Immobilie einfach perfekt.

Zur Grundschule in Suchsdorf sind es zu Fuß 5 Minuten, zu den weiterführenden Schulen in Kronshagen und Projensdorf keine 10 Minuten per Fahrrad.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 3 Minuten Fußweg entfernt und der Suchsdorfer Bahnhof 12 Minuten. Auch Edeka, Rewe, Aldi, Bauhaus und Jysk sind quasi gleich um die Ecke.

Zur Erholung im Grünen laden der Spazierweg entlang der Suchsdorfer Au und das Projensdorfer Gehölz in wenigen hundert Metern Entfernung ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Seitenansicht mit Carport

# Exposé - Galerie



Gartentor



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Vorderseite mit Eingang



Eingangsbereich



Tür zum Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Treppe Esszimmer-Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



"Kinderzimmer"1



"Kinderzimmer"2

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Treppenhaus oben



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick aus Schlafzimmertür

# Exposé - Galerie



Dachboden



Kellertreppe

# Exposé - Galerie



Keller Lagerraum



Hobbyraum im Keller

# Exposé - Galerie

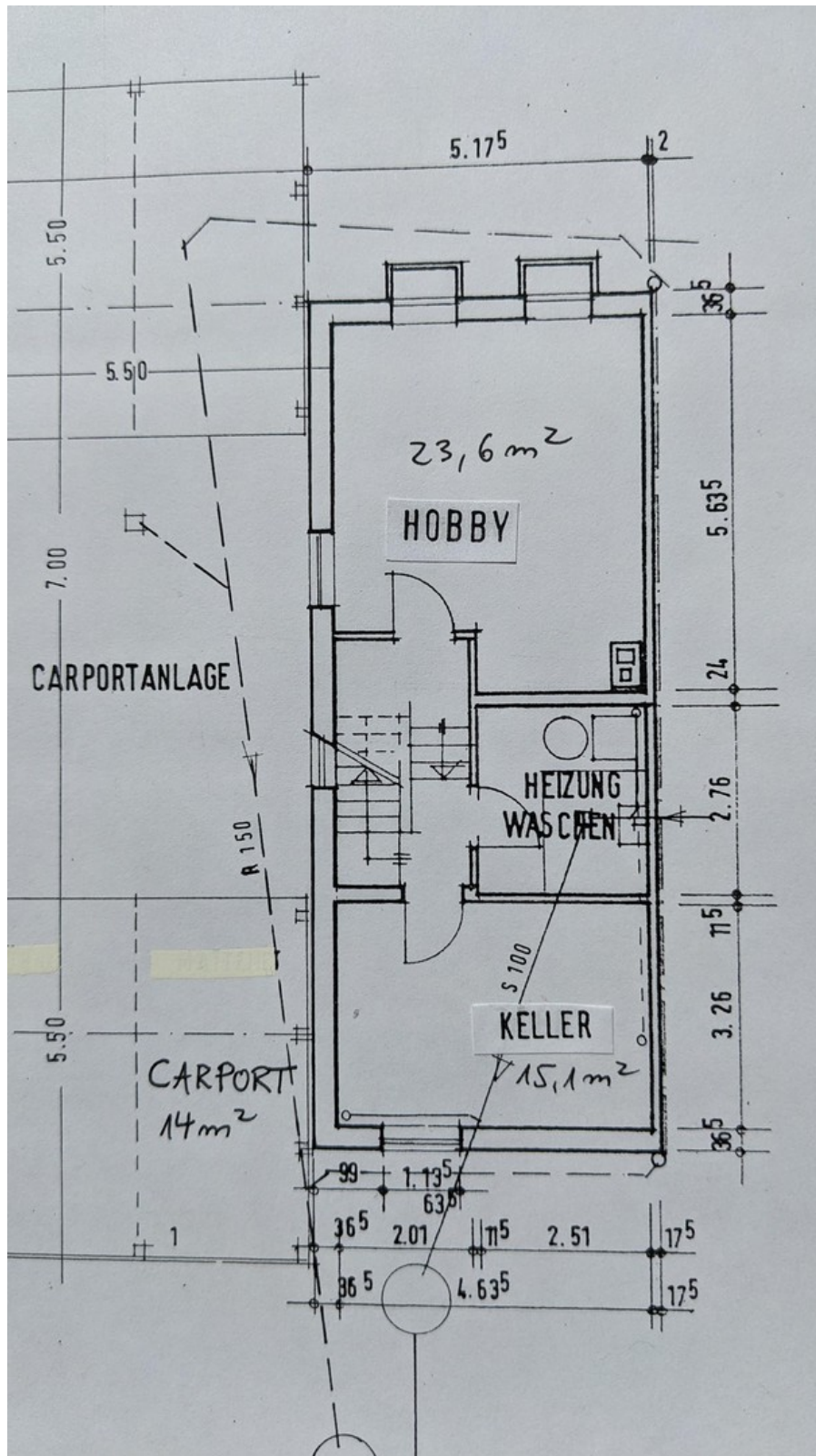


Terrasse



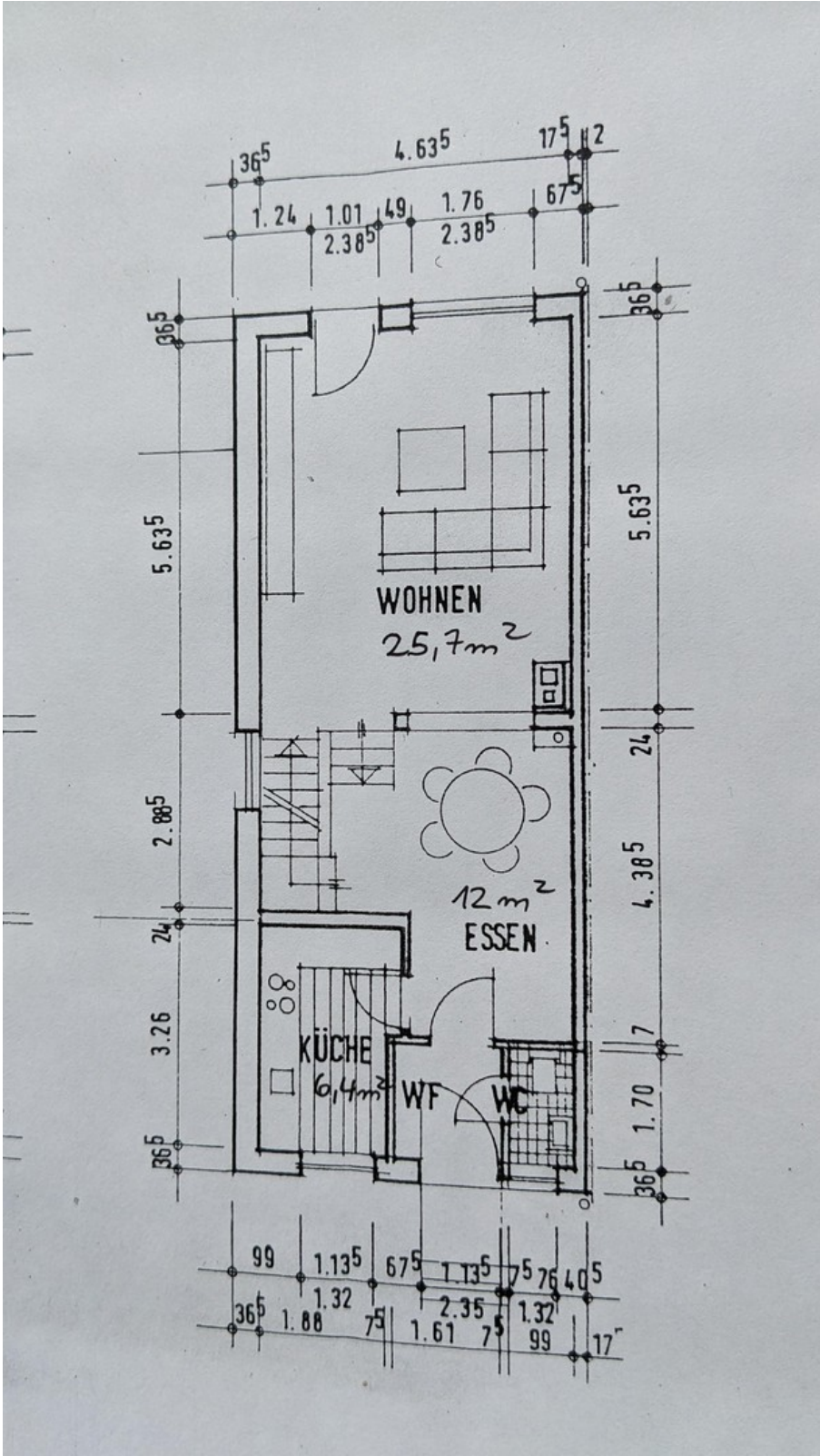
Hausrückseite

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

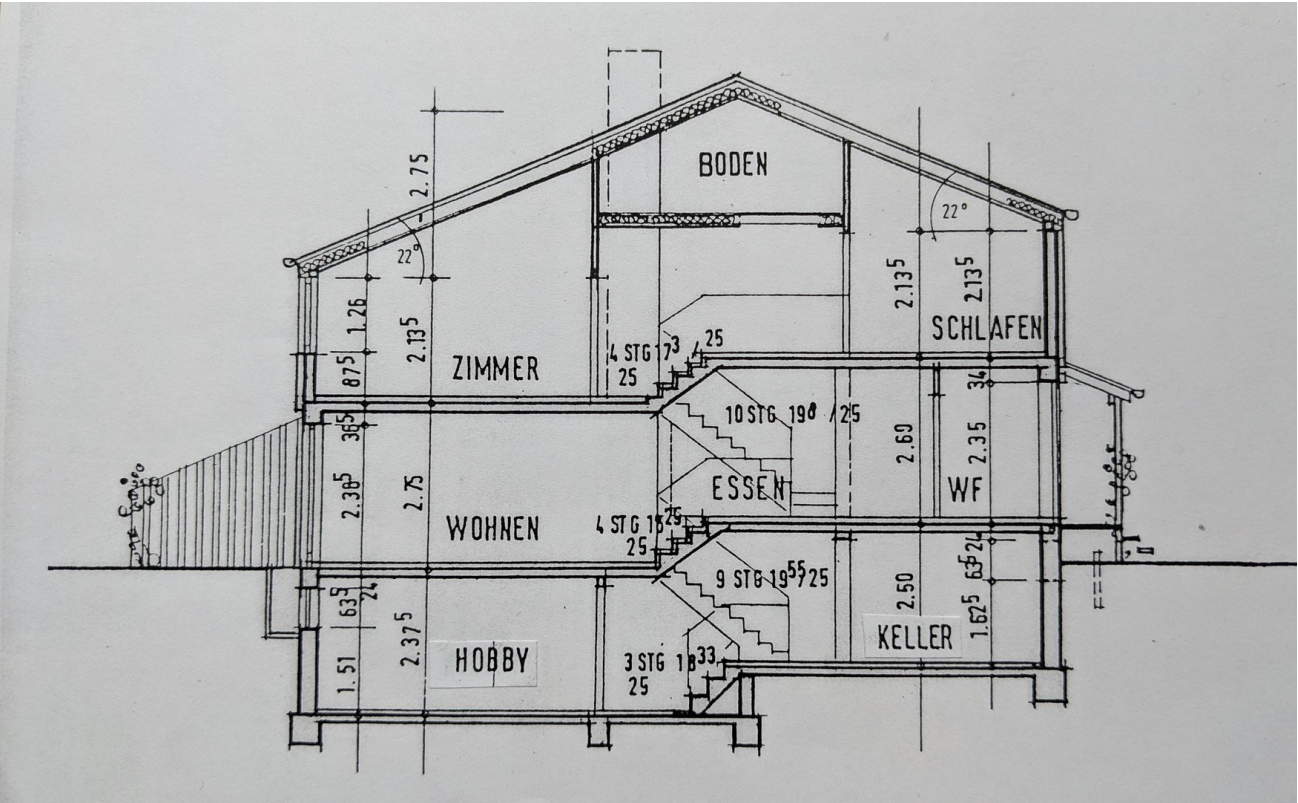
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Querschnitt