

# Exposé

## Reihenhaus in Kiel

### Ein Ort zum Leben und Wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-464282

### Reihenhaus

Vermietung: **1.925 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anna Meyer

24111 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie betreten das Haus durch den kleinen Flur und merken sofort: dieses ist Zuhause.

Die Diele öffnet sich, die moderne Einbauküche lädt dazu ein, den Tag mit einem guten Essen ausklingen zu lassen.

Die Küche glänzt in rot und enthält ein Cerankochfeld, einen separaten Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine und einen Kühlschrank und wartet schon auf kulinarische Entfaltung. Die zahlreichen Schränke und Ablage- und Arbeitsflächen lassen keine Wünsche offen und bieten nahezu unbegrenzten Stauraum und Platz, sich kreativ zu entfalten.

Ebenfalls über die Diele gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Ein großes Fenster und die Terrassentür geben den Blick frei auf Terrasse und Garten mit herrlicher Westausrichtung – ideal für perfekte Sonnenstunden am Nachmittag, lauschige Grillabende und behütete Momente mit der Familie. Ein dekorativer skandinavischer Holzofen verleiht dem Wohnraum eine gemütliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss finden Sie zudem das Gäste-WC und einen schön gestalteten Hauswirtschaftsraum mit nach Maß angepassten Einbauschränken, Schuhschrank, Waschmaschine und Trockner.

Eine geschwungene Treppe führt ins 1. Obergeschoss: hier liegen drei flexibel nutzbare helle Zimmer, die Raum für das Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein Home-Office bieten. Zwei dieser Zimmer liegen in westlicher Ausrichtung mit Blick auf den eigenen Garten, ein Zimmer in östlicher Ausrichtung mit Blick auf die gepflegte großzügige Hofanlage mit ihrem Baumbestand.

Ein Flur verbindet alle Zimmer und das im ersten Stock liegende Bad mit Badewanne und großzügiger Glasdusche, einem neu eingebauten stilvollen Waschtisch mit neuen Armaturen, Unterschrank, Regal und beleuchtetem Spiegel und einem praktischen Handtuchheizkörper

— ein Ort zum Wohlfühlen.

Ebenfalls vom Flur im ersten Stock abgehend, befindet sich ein zusätzlicher Raum, der als Abstellraum, Garderobe oder erweiterter Kleiderschrank vielseitig genutzt werden kann.

Weiter über die Treppe erreicht man die offene Galerie im Dachgeschoss mit viel Licht durch drei Velux-Dachfenster, mit eingebauten Omnia Vintage-Regalsystem und viel Platz für kreative Ideen — Atelier, Spielzimmer, Wohnraum oder einfach Rückzugsbereich.

Das ausgebaute Dachgeschoss ist ein vollwertiger Wohnraum oder mehr - Ihrer Phantasie sind keine Grenzen gesetzt. Zusätzliche Stauräume finden Sie im Spitzboden und in den Dachschrägen.

Der Garten ist pflegeleicht, eingebettet in Sträucher, mit Rasen, Gartenhäuschen und einigen Gartenmöbeln — ein eigenes Stück Grün für Ihre Familie.

Die sonnige Westterrasse grenzt direkt an den Wohnbereich und bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel, Grill und große Töpfe für Ihre Pflanzen. Der gepflegte Garten mit Rasenfläche, Bäumen und Sträuchern ist Rückzugsort und Spielwiese in einem.

Ein privater Stellplatz ist vorhanden; weitere zahlreiche Parkmöglichkeiten gibt es auf der Straße.

Das Haus wurde 1987 in Massivbauweise errichtet und in den Jahren 2025/26 teils umfangreich modernisiert: frische Anstriche, neue Bodenbeläge, neue Armaturen, neuer Sicherungskasten und vieles mehr. Der warme Charakter des Hauses ist dabei nicht verloren gegangen.

## Ausstattung

Die Ausstattung in der Zusammenfassung:

- Wohnfläche: ca. 137,5 m<sup>2</sup> auf 3 Etagen mit Terrasse, teilmöbliert

- 5 Zimmer inklusive offener Galerie im Dachgeschoss und zusätzlicher Wohndiele im Erdgeschoss
- moderne Einbauküche, ausgestattet mit allen notwendigen Geräten
- zwei skandinavische Schränke, Bistrotisch mit Stühlen in der Diele
- Badezimmer mit Badewanne & Glasdusche
- Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken, Waschmaschine und Trockner
- ausgebautes Dachgeschoss mit Omnia-Regalsystem
- sonniger Garten mit Westterrasse, Gartenmöbel und Gartenhäuschen
- die für die Gartenpflege notwendigen Geräte sind zum großen Teil vorhanden

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus bietet Geborgenheit und Raum für eine Familie und wird nun behutsam an Menschen übergeben, die es pflegen und mit Leben füllen möchten. Wir freuen uns über Menschen, die den Wert von Beständigkeit, Rücksicht und Familienalltag verstehen, die das Haus pflegen, respektvoll mit der Nachbarschaft umgehen und die Geschichte des Hauses wertschätzen.

Das Haus ist ideal auch für berufstätige Eltern, die Wert auf eine familienfreundliche Nachbarschaft legen, auch für Paare, die Kinder haben oder planen, und kurze Wege zu Kita/Schule und den Einrichtungen des täglichen Lebens schätzen und ebenfalls für Menschen, die geborgen wohnen möchten, aber in der heutigen Zeit nicht bauen wollen und damit Sicherheit ohne Verpflichtungen eines Neubaus hinzugewinnen möchten.

Da uns ein harmonisches Mietverhältnis sehr am Herzen liegt, freuen wir uns in Ihrer aussagekräftigen Bewerbung auf eine kurze Vorstellung Ihrer Person. Erzählen Sie uns gerne ein wenig über sich.

## Lage

Diese familienfreundliche Wohnlage in Kiel-Russee ist überwiegend von Einzel- und Reihenhäusern geprägt und wurde in den 1980er Jahren als stadtnahes, grünes Wohngebiet angelegt. Es zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, ruhige, langgestreckte Straßenzüge mit wenig Durchgangsverkehr und gepflegten Gärten aus. Die Straßen wurden nach Stadtteilen und Gewässern in und um Berlin benannt. Daher wird dieses Gebiet oft als „Berliner Viertel“ bezeichnet.

Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheken, Bank und Einkaufsmöglichkeiten bei verschiedenen Lebensmittelmärkten sind per Rad, mit dem Auto oder auch fußläufig erreichbar, der Citti-Park, DennsBioMarkt und die Veloroute per Fahrrad in 10 Minuten. Spielplätze, Seen und bewaldete Grünzüge für lange und ausgedehnte Spaziergänge finden sich in unmittelbarer Umgebung – ideal für Familien, die unbesorgt leben und auch Erholung im Grünen wünschen. Bus und Bahn bringen Sie schnell ins Zentrum oder in die nahe und fernere Umgebung, sofern Sie Ihr neues Haus überhaupt verlassen wollen. Es ist immer schön, zu wissen, dass man es tun könnte, auch, wenn man es gerade nicht möchte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer I

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer II



Terrasse mit Garten

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoß



Gäste-WC



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Flur OG



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1, OG



Zimmer 2, OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 I, OG



Zimmer 3 II, OG

# Exposé - Galerie



Treppe



Dachgeschoß I

# Exposé - Galerie



Dachgeschoß II



Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenseite



Umgebung I

# Exposé - Galerie



Wildgehege



Umgebung II

# Exposé - Galerie



Umgebung III

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      **Registriernummer:** SH-2026-006395515      **3**

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen 18,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**78,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)**

85,9 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]**      78,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	bis	Energetischer <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
27.02.2023	03.03.2026	Energie E	1,10	32969	9188	23482	1,14

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die niedrigsten emittierten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszeitpunkte, Wärmemessen- oder Kälteausfälle in kWh  
<sup>3</sup> EPH: Erdgasbrennhaus, MPH: Mehrfamilienhaus  
Hilfsenergie für Solarthermie, PV, Verbraucher 3 & 4

## Energieausweis