

Exposé

Doppelhaushälfte in Kiel Holtenau

Doppelhaushälfte Kiel-Holtenau Ruhig



Objekt-Nr. OM-475998

Doppelhaushälfte

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Stephan

Hayßenstr 29
24159 Kiel Holtenau
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in der charmanten Hayßenstraße im malerischen Holtenau, einem Stadtteil von Kiel. Dieses stilvolle Doppelhaushälfte erstreckt sich über eine großzügige Fläche von 100 Quadratmetern und bietet mit seinen fünf hellen und einladenden Zimmern ausreichend Platz für die ganze Familie. Zudem verfügt das Anwesen über eine einladende Terrasse in SW Lage, die perfekt für entspannte Sommerabende oder gesellige Grillabende mit Freunden ist, sowie einen eigenen Garten, der Raum für Spiel und Abenteuer bietet.

Die Umgebung des Hauses ist besonders familienfreundlich. Der nahegelegene Haltestelle Holtenau ist nur etwa 140 Meter entfernt, was eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum von Kiel gewährleistet. Für den täglichen Bedarf finden Sie einen Supermarkt in nur 600 Metern Entfernung, wo Sie bequem Ihre Einkäufe erledigen können. Darüber hinaus ist die Grundschule Holtenau nur 200 Meter entfernt und die Kita Hoppetosse verfügt über einen bezaubernden Spielplatz, nur 350 Meter vom Haus entfernt. Dies macht das Haus zu einem idealen Standort für Familien mit kleinen Kindern und Schulkindern.

Für Naturliebhaber liegt der Park Schleusenwiese in etwa 450 Metern Entfernung – hier können Sie entspannen, die Natur genießen und frische Luft schnappen. Auch eine Technische Akademie ist in der Nähe, was das Haus für Bildungssuchende besonders attraktiv macht. Die Ostsee mit der schönen Badeanstalt und Restaurants mit vielen Cafés zu Fuß zu erreichen.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine exzellente Infrastruktur für Familien. Die ruhige Wohngegend, kombiniert mit der Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten, macht diese Immobilie zu einem wahren Familienparadies.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses wunderbare Zuhause in Holtenau zu entdecken. Natürlich besteht auch ein Renovierungsbedarf wie bei älteren Immobilien üblich .

Besichtigung nach Absprache

Ausstattung

Sehr gute Bausubstanz.Trocken.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

VB.

Lage

Geringes Verkehrsaufkommen, gepflegte Grünflächen, die Nachbarschaftsatmosphäre und eine gute Infrastruktur.Wenige Gehminuten zur Ostsee und dem Nord-Ostsee-Kanal.Südwestlage inmitten einer grünen Oase.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	341,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

B: Brutto-Grundfläche

Wohnhaus	7,09 m	x	8,56 m	x	2 Ebenen	=	121,38 m ²
+	2,55 m	x	4,80 m	x	1 Ebene	=	12,24 m ²
							133,62 m ²
Keller	4,28 m	x	7,15 m	x	1 Ebene	=	30,60 m ²
							164,22 m ²

Im Weiteren wird in der Wertermittlung eine Brutto-Grundfläche von rd. 164,00 m² für das Wohnhaus als sachrichtig angenommen.

Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundfläche

Anlage 8

A: Flächenberechnungen

Erdgeschoss

Küche	3,25 m	x	3,98 m				=	12,94 m ²
Zimmer 1	3,24 m	x	3,98 m				=	12,90 m ²
Zimmer 2	4,17 m	x	3,50 m				=	14,60 m ²
Flur	2,20 m	x	3,50 m				=	7,70 m ²
Waschküche	2,05 m	x	2,49 m				=	5,10 m ²
Badezimmer	2,05 m	x	2,01 m				=	4,12 m ²
Stallanbau	2,05 m		3,03 m				=	6,21 m ²
							=	69,78 m ²

Dachgeschoss

Zimmer 1	3,36 m	x	4,10 m				=	13,78 m ²
Zimmer 2	4,29 m	x	3,65 m				=	15,65 m ²
Flur	2,20 m	x	3,50 m	+	3,25 m	X	4,10 m	= 21,03 m ²
							=	50,46 m ²

Kellergeschoss

Kellerraum	4,17 m	x	3,44 m				=	14,35 m ²
Flur	2,20 m	x	3,44 m				=	7,57 m ²
							=	21,92 m ²

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 120,00 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 22,00 m² im Keller als zutreffend angenommen.