

# Solides Einfamilienhaus in gefragter Umgebung

24111 Kiel / Russee, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-219-21



Wohnfläche ca.: **105,60 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **167,90 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:  
**359.000 EUR**



## Solides Einfamilienhaus in gefragter Umgebung

Objekt-ID	H-219-21
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	24111 Kiel / Russee
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	105,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	62,30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	167,90 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	615 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1981
Außenstellplätze	2
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Garage, Offene Küche, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt. auf den Kaufpreis
Kaufpreis	359.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses modernisierungsbedürftige ansprechende Haus mit Vollkeller wurde 1981 in massiver Bauweise auf einem 615 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.

Das Grundstück liegt im beliebten Stadtteil Russee.

Zu dem angebotenen Haus gehört eine Garage, die über eine gepflasterte Zufahrt zu erreichen ist.

Ein Gartenhäuschen sowie ein Geräteschuppen mit Unterstand stehen dem zukünftigen Eigentümer als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Eine großzügige überdachte Terrasse sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Grundstück ist liebevoll und pflegeleicht angelegt.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Das Haus kann unter den derzeitigen Hygiene-Vorschriften und Abstandsregeln besichtigt werden.

Gern beraten wir Sie dazu auch beim Verkauf Ihrer Immobilie. Für eine erste Einschätzung des Wertes Ihrer eigenen Immobilie steht Ihnen unser kostenfreies Wertermittlungstool auf unserer Homepage <http://www.im-norden-immobilien.de> zur Verfügung.

## Ausstattung

Das ca. 105 m<sup>2</sup> große Haus verfügt insgesamt über 4 Zimmer und einen ca. 62 m<sup>2</sup> großen Vollkeller.

Sie betreten das Erdgeschoss über einen Eingangsbereich, von dem aus zentral alle Räume des Hauses erreicht werden können.

Im ca. 64 m<sup>2</sup> großem Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse, sowie die Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse und das Duschbad mit Fenster.

Über die Treppe vom Flur ausgehend erreicht man das Obergeschoss. Hier sind die 3 Schlafzimmer und das mit Badewanne ausgestattete Bad auf ca. 41 m<sup>2</sup> untergebracht.

Über eine Einschubtreppe gelangt man auf den kleinen vollständig begehbaren Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Der Vollkeller ist ebenfalls vom Flurbereich im Erdgeschoss erreichbar, Hausanschlüsse und die Heizungsanlage haben dort ihren Platz gefunden.

Viele Bauteile stammen aus vorangegangenen Jahren, was je nach persönlichem Empfinden die eine oder andere Renovierung nach sich ziehen kann.

Dieses Haus eignet sich ideal für ein Paar oder eine kleine Familie.



## Lage

Russee wurde erstmals 1233 unter dem Namen Rutse erwähnt. Einzelne Gebäude aus dieser Zeit sind noch erhalten.

Am 26. April 1970 wurde Russee aus dem Kreis Rendsburg nach Kiel eingemeindet.

Kiel ist eine Hafenstadt an der deutschen Ostseeküste. In der wiederaufgebauten, mittelalterlichen Nikolaikirche in der Altstadt finden klassische Konzerte statt. In der Holstenstraße und der Dänischen Straße finden sich zahlreiche Geschäfte. Im Germaniahafen liegen historische Segelschiffe und am Ostseekai legen Kreuzfahrtschiffe an

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2021.

Endenergieverbrauch beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Kamin, überdachte Terrasse und ein schöner Garten

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.03.2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1981
Primärenergieträger	Gas
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Objektfotos



Hausansicht von der Straße



Hausansicht von der Straße

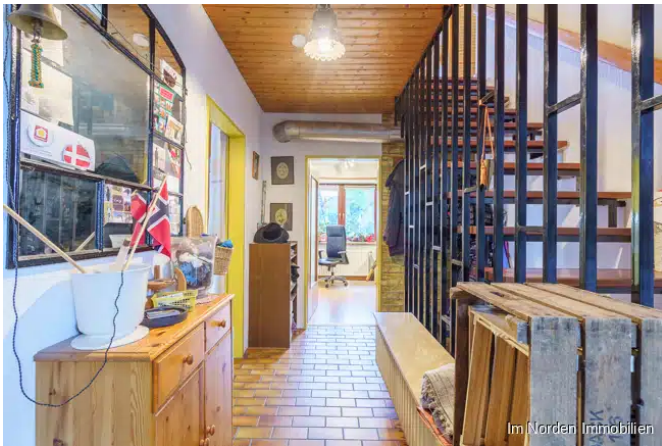


Hauseingang



Eingangsbereich





Eingangsbereich



Wohnzimmer mit Zugang auf die Terasse



Terrasse vor dem Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer





Küche Essbereich



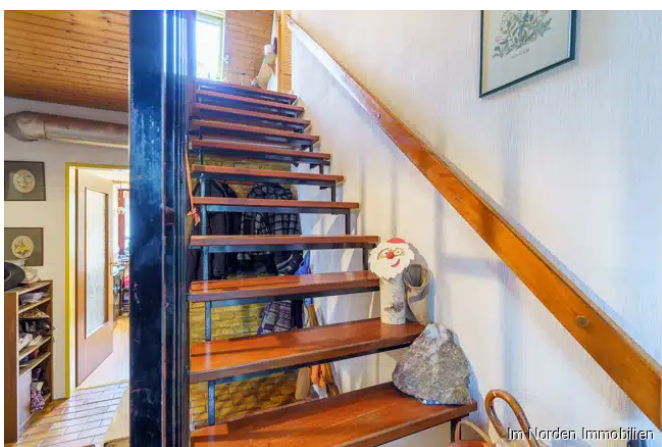
Küche mit Zugang zur überdachten Terrasse



überdachte Terrasse vor der Küche



Duschbad



Treppe ins Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss





Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Treppe in den Keller



Waschküche im Keller

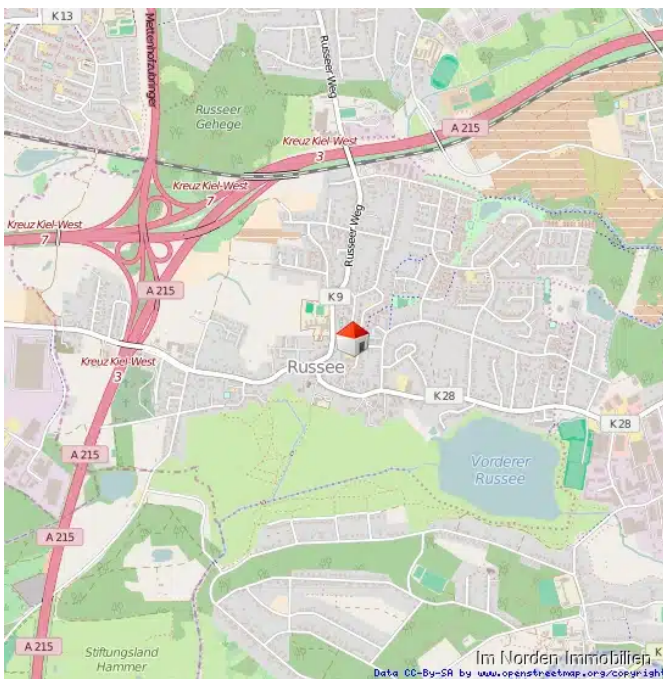




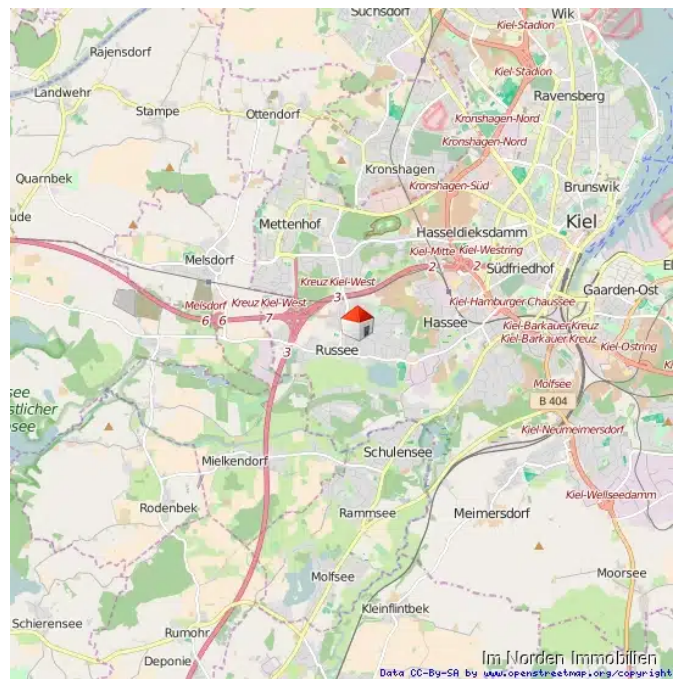
Blick in den Garten



Hausansicht von Oben



Lageplan



Lageplan



## Grundrisse



### **Kellergeschoss**

**62.3 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Keller





**Erdgeschoss**

**64.1 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Erdgeschoss





**Dachgeschoss**

**41.5 m<sup>2</sup>**

Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029

