

# Reihenmittelhaus in gefragter Umgebung

24111 Kiel / Russee, Reihenhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-261-22



Wohnfläche ca.: **101,10 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **186,70 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis:  
**429.000 EUR**



## Reihenmittelhaus in gefragter Umgebung

Objekt-ID	H-261-22
Objekttypen	Haus, Reihenhaus
Adresse	Grünauzeile 16 24111 Kiel / Russee
Gemarkung	Russee
Flur	002
Flurstück	4/102, 4/250, 2/116, 4/66, 4/133
Wohnfläche ca.	101,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	85,60 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	186,70 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	265 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1981
Zustand	gepflegt
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	429.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das zu kaufende Mittelreihenhaus mit Vollkeller wurde ca. 1981 in massiver Bauweise erstellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Haus bietet ca. 101,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche nebst ca. 85,6 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller und dem wohnlich ausgebauten Dachgeschoss und somit eine Gesamtfläche von ca. 186,7 m<sup>2</sup>.

Es verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Duschbad, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Dachboden, der zu Wohnzwecken ausgebaut worden ist. Der Vollkeller mit separatem Hausnebeneingang bietet ausreichend Staufläche auf ca. 51,9 m<sup>2</sup>.

Das dazugehörige Grundstück hat eine Größe von ca. 265 m<sup>2</sup> und ist liebevoll als Garten angelegt.

Das Reihenmittelhaus eignet sich sowohl für eine Familie, als auch für ein Paar und ist durch seine gute Vermietbarkeit auch für Kapitalanleger interessant.

Die Immobilie kann unter Einhaltung der aktuellen Abstands- und Hygieneregeln nach Terminabsprache besichtigt werden.



## Ausstattung

Sie betreten die Immobilie durch den Hauseingang im Erdgeschoss und gelangen so in den Hausflur.

Im Erdgeschoss befindet sich das ca. 25,1 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit angegliedertem Essplatz, ca. 10,5 m<sup>2</sup> groß. Von diesem Raum durch die Terrassentür erreichen Sie das zum Garten angelegte Grundstück. Eine elektrische Markise lädt Sie auch bei Sonne zum Verweilen auf dem Terrassenbereich ein.

Die ca. 8,2 m<sup>2</sup> große Küche ist mit einer voll funktionstüchtigen Einbauküche ausgestattet. Das kleinere Badezimmer im Erdgeschoss wurde modernisiert und mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Vom Wohnzimmer ausgehend, die Treppe hinauf gelangen Sie in das Obergeschoss, zwei Zimmer ca. 24,7 m<sup>2</sup> und ca. 13,2 m<sup>2</sup> groß, nebst ca. 5,9 m<sup>2</sup> großem Badezimmer mit Badewanne warten hier auf den neuen Eigentümer.

Im Flurbereich des Obergeschosses wurde ein praktischer Einbauschränk installiert und sorgt für zusätzlichen Komfort auf dieser Etage.

Weiterführend über die Treppe erreichen Sie den Dachboden, der zu Wohnzwecken ausgebaut worden ist. Geschickt wurde hier ein wohnähnlicher Raum geschaffen, der mit seinem kleinen Spitzboden auch noch eine Staufläche beinhaltet.

Im ca. 51,9 m<sup>2</sup> großen Kellergeschoss stehen Ihnen 3 Kellerräume zur Verfügung, hier befindet sich auch die Gasheizungsanlage aus dem Jahre 2012.

Durch einen zweiten Hauseingang gelangen Sie von hier über eine Treppe auf die sonnige Terrasse und somit in den Garten.

Der Garten ist auch von außen über einen kleinen gemeinschaftlichen Weg zu erreichen.

Die separate Garage rundet dieses Angebot ab.

Lassen Sie die beigefügten Grundrisse und Bilder auf sich wirken und klären Sie mögliche Fragen gerne bei einem Besichtigungstermin.



## Lage

Das Reihenmittelhaus steht in einer ruhigen Anliegerstraße im Kieler Stadtteil Russee.

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. Der Stadtteil verfügt heute über eine sehr gute Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Die gute Verkehrsanbindung, aber auch der kurze Weg in die angrenzende Natur zur Naherholung machen diesen Stadtteil so attraktiv.

Kiel ist die Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein und ist als Hafenstadt an der deutschen Ostseeküste ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region. Kiel bietet mit viel Flair Einheimischen wie auch Touristen ein großes kulturelles Angebot und ist auch als Einkaufsstadt sehr beliebt.

In der wiederaufgebauten, mittelalterlichen Nikolaikirche in der Altstadt finden klassische Konzerte statt. Die Holstenstraße und die Dänische Straße laden mit ihren zahlreichen Geschäften zum Bummeln ein. Im Germaniahafen liegen historische Segelschiffe und der Ostseekai wird von internationalen Kreuzfahrtschiffen gerne angesteuert.





Grünauzeile 16, 24111 Kiel / Russee, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.4.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Sonnige Terrasse, gepflegtes Grundstück, separate Garage, Keller mit Außenzugang, wohnlich  
ausgebautes Dachgeschoss



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.04.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1981
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	88,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Objektfotos



Hausansicht von der Zuwegung



Zuwegung zum Reihenmittelhaus



Zuwegung zum Reihenmittelhaus



Hausansicht von der Zuwegung





Flur



Duschbad



Duschbad



Küche



Küche



Essbereich





Wohnbereich



Wohnbereich



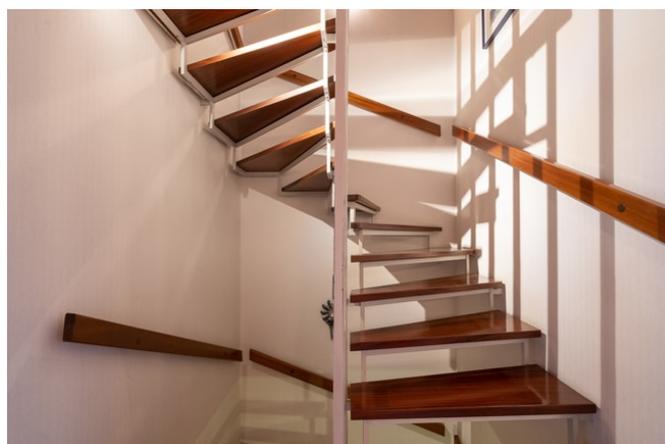
Wohnbereich



Terrasse vor dem Wohnbereich



Wohnbereich



Treppe ins Obergeschoss





Einbauschränk im Flurbereich Obergeschoss



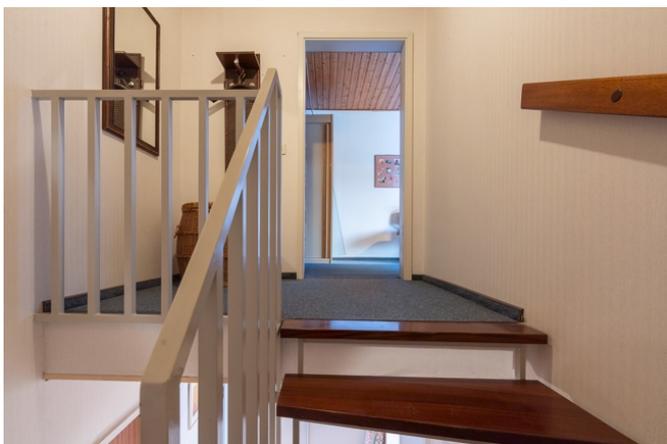
Badezimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Treppe ins Dachgeschoss



ausgebautes Dachgeschoss





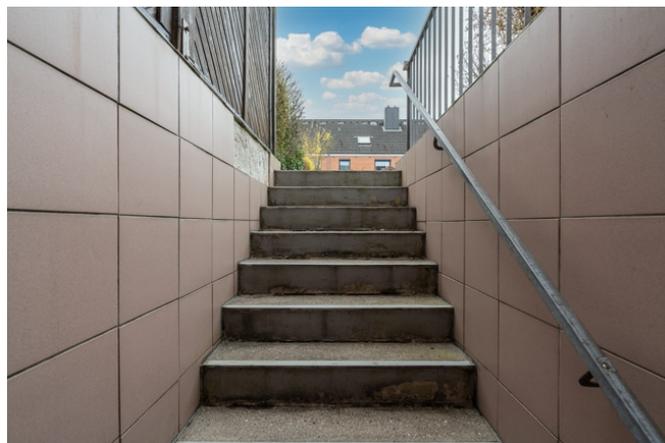
Treppe ins Kellergeschoss



Einbauschränk im Flurbereich Kellergeschoss



Heizungsanlage im Kellergeschoss



Treppe vom Kellergeschoss in den Garten



Hausansicht vom Garten



Hausansicht vom Garten





Zuwegung vom Garten



Gartenhäuschen

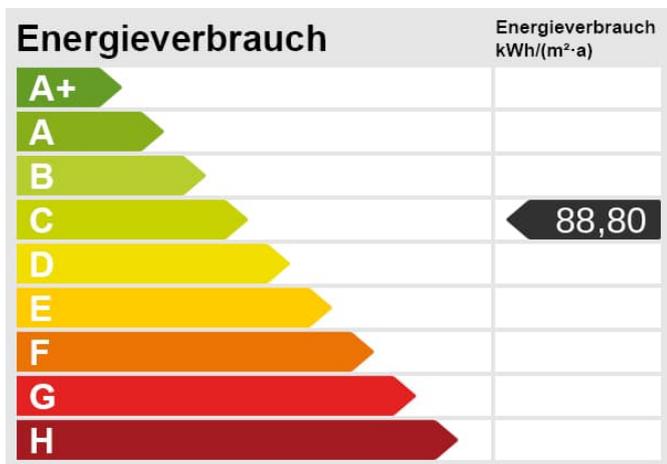


Blick auf die Garagenanlage

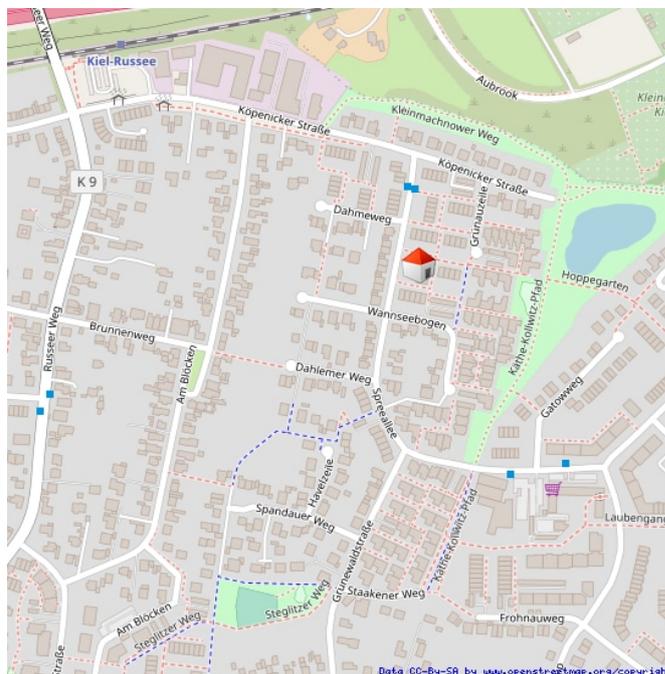


Blick auf die Garage

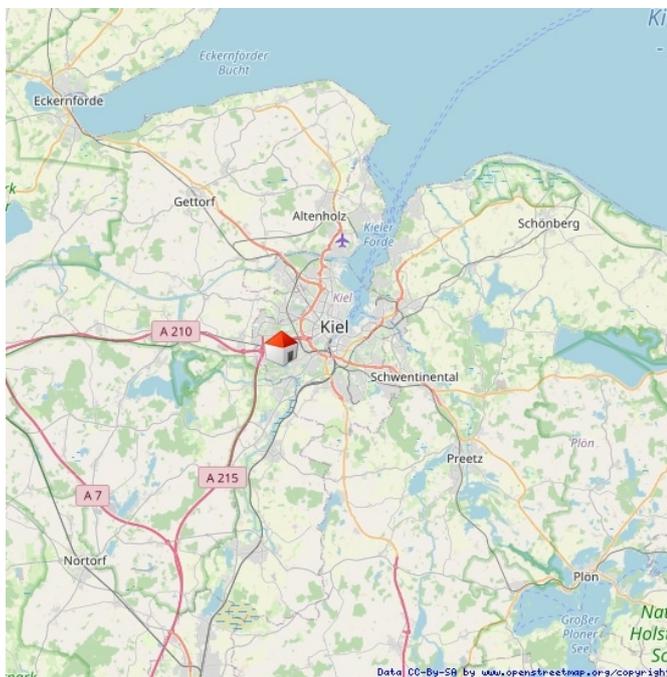




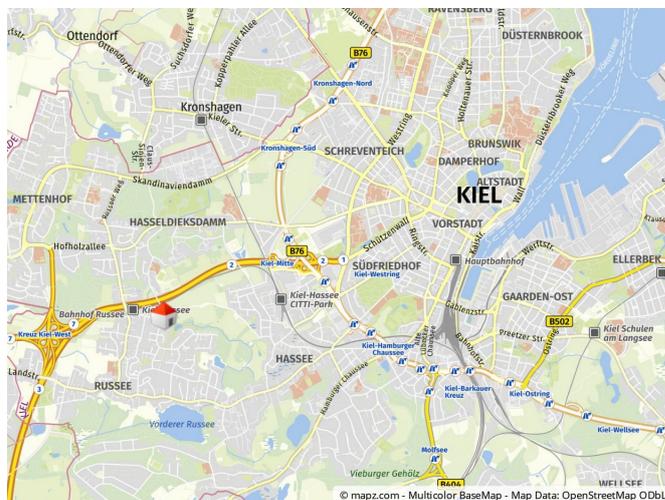
Energieskala



Lageplan



Lageplan



Lageplan





<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-reihenhaus-in-kiel-russee-kaufen-h-261-22/>



## Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Erdgeschoss





**Obergeschoss**

**50.9 m<sup>2</sup>**

Grundriss Obergeschoss





### **Dachgeschoss**

**33.7 m<sup>2</sup>**

Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Personennummer	5261
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

