

Kiel

# Ruhe und Platz für Kreativität - Charmantes Reihenendhaus in Kiel-Wellsee

????????? ??????????: 25157024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5 • ??????? ??: 291 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25157024 - 24145 Kiel

- ☒ ?? ??? ??????
- ☒ ?? ????????
- ☒ ??????????? ??????????
- ☒ ??????? ??????????
- ☒ ??? ?????? ??????????
- ☒ ??????????????? ??? ??????????
- ☒ ??? ??? ??? ?????????????
- ☒ ?????? ??????????????
- ☒ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25157024	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 90 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4.5		
????????????? ???	3	????? ??????????????	2013
????????????		?????????	???????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1958	????????????????????????	ca. 40 m²
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

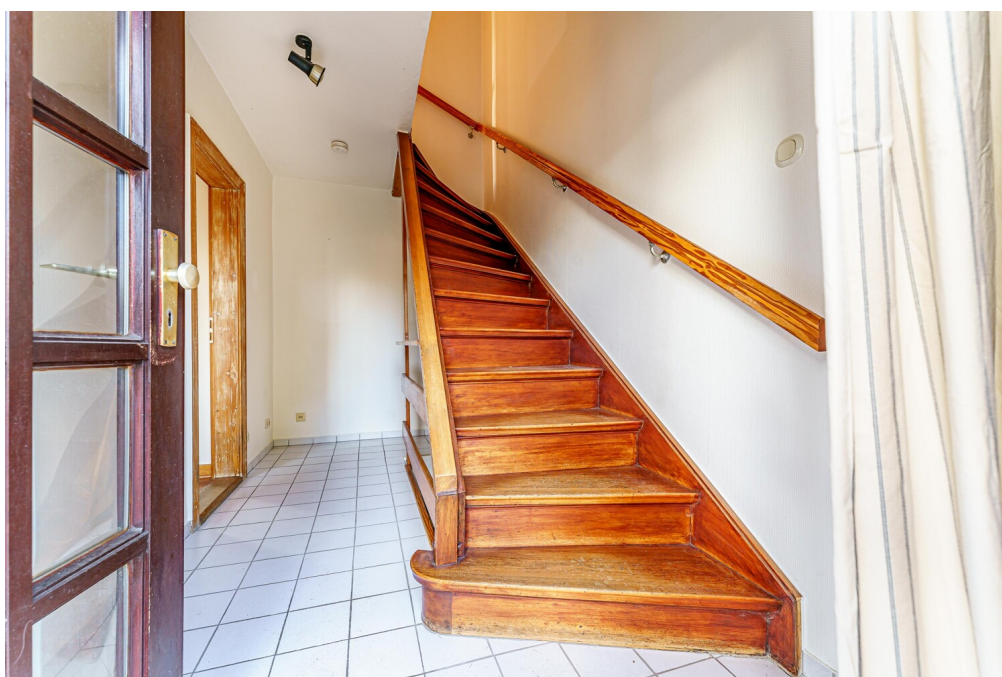
????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ????????????	166.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	01.02.2036	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1958



???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????



???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????





???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????



???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????





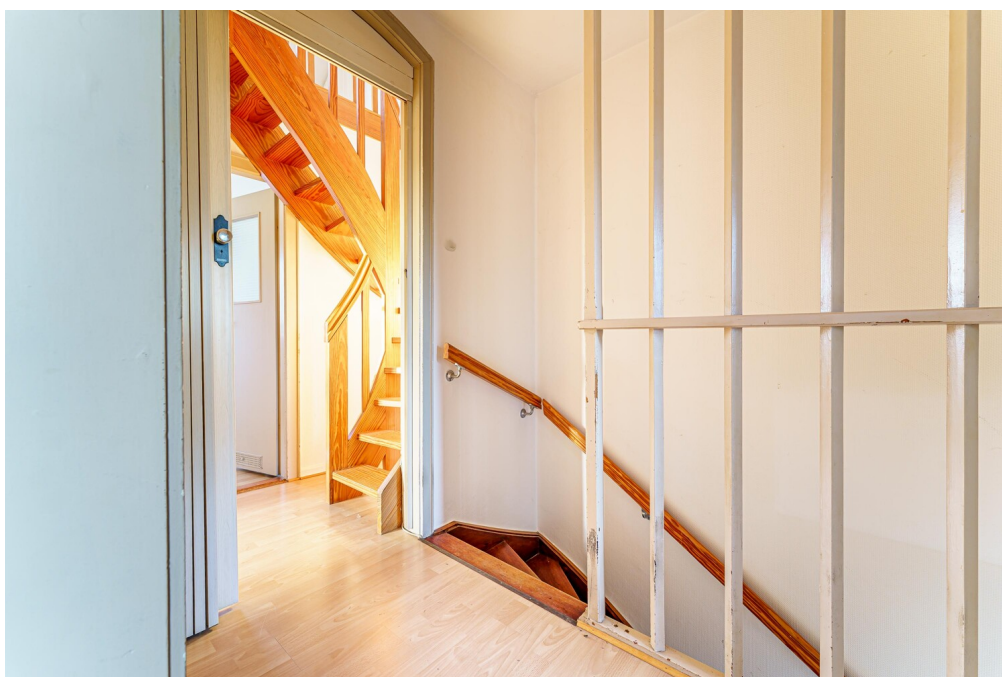
???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????



???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????





???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????





???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????



???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????





??????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ????????



???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????





???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????



???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

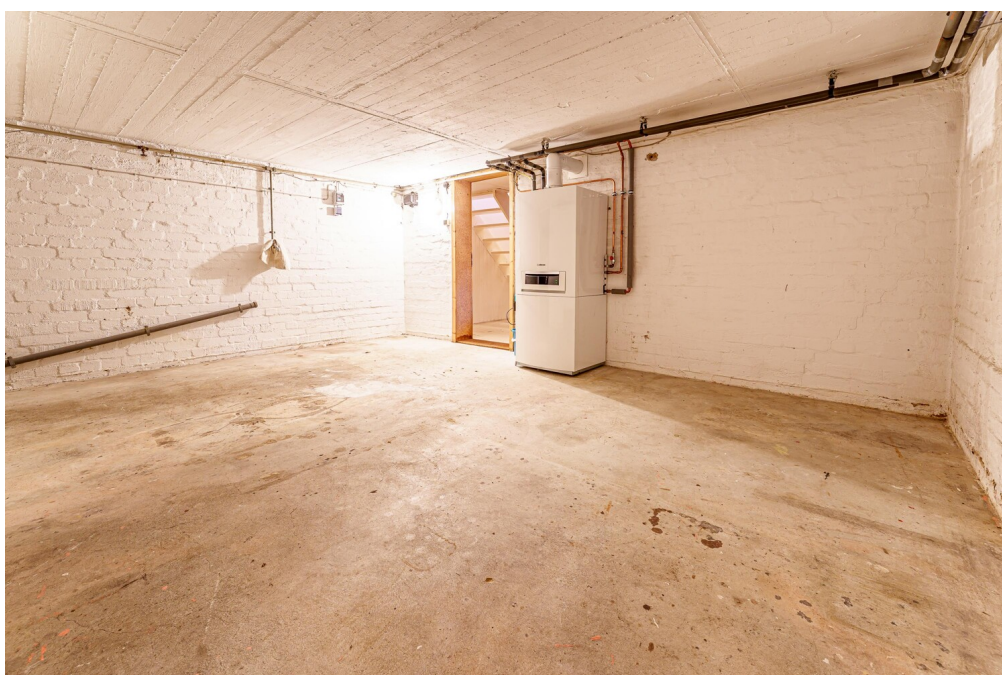
?? ?????????





???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ????????





???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????





???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ?????????





??????? ???????: 25157024 - 24145 Kiel

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 040 - 51 32 48 08 0**

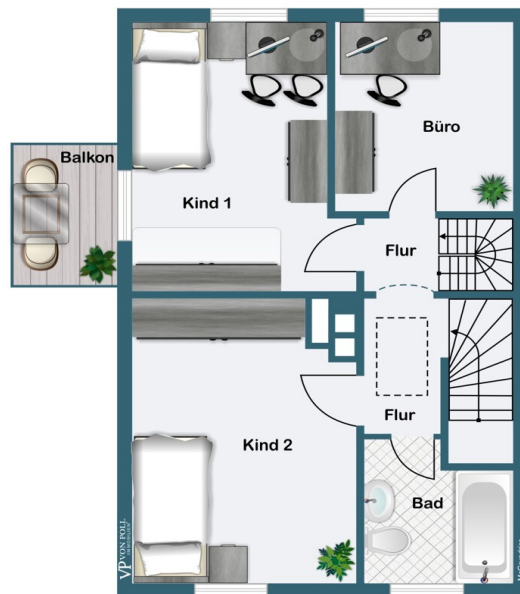
Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
[norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com) | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

??????? ???????: 25157024 - 24145 Kiel

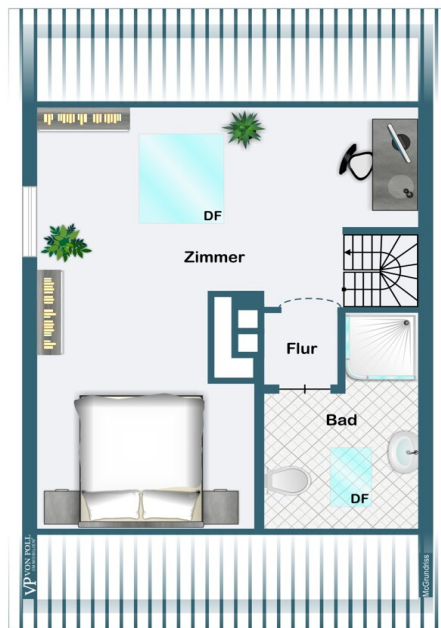
??????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

**Kellergeschoss**

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ???????: 25157024 - 24145 Kiel

??? ?????? ?????????

Dieses charmante Reihenendhaus wurde 1958 liebevoll in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich mit einer hellen Putzfassade in einem gepflegten Gesamtzustand. Es befindet sich auf einem ca. 291 m<sup>2</sup> großen Grundstück mitten in Kiel-Wellsee, in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage mit guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Das Haus verfügt über ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf Erd-, Ober- und einem ausgebauten Dachgeschoss. Ergänzt wird diese durch einen 40 m<sup>2</sup> großen Vollkeller.

Schon beim Betreten bietet der einladende Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind, ein angenehmes Gefühl. Das helle Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses und bietet ausreichend Platz für ein geselliges Beisammensein. Große Fensterflächen eröffnen den Blick ins Grüne und sorgen für helle Räume sowie einen direkten Zugang zur Terrasse und dem seitlich liegenden Balkon, welcher ca. 4,4 m<sup>2</sup> groß ist.

Der Essbereich, ursprünglich als Küche konzipiert, verfügt weiterhin über Wasser- und Abwasseranschlüsse und bietet somit die Möglichkeit, die Küche wieder auf diese Ebene zu verlegen. Aktuell befindet sich eine funktionale, kompakte Küche im Keller, die bei Bedarf zurückgebaut werden kann.

Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein halbes Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Ankleidezimmer eignet. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zu dem zweiten ca. 4,4 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne.

Im ausgebauten Dachgeschoss wurde ein großzügiger Raum mit eigenem Duschbad geschaffen, der sich hervorragend als privater Rückzugsbereich, Schlafzimmer oder Studio nutzen lässt.

Der ca. 40 m<sup>2</sup> große Vollkeller präsentiert sich trocken, gepflegt und verfügt über einen separaten Außenzugang. Die 2013 installierte Gasheizung ist hier ebenfalls vorzufinden. Die Kellerwände wurden mit Bitumen beschichtet, zudem wurde in den 1990er-Jahren eine Drainageanlage installiert, was den soliden baulichen Zustand zusätzlich verbessert.

Die Böden sind im Erdgeschoss mit Paketboden und in den restlichen Wohnräumen mit Laminat ausgestattet, während der Eingangsbereich und die Badezimmer mit Fliesen ausgelegt sind.

Der Außenbereich ist pflegeleicht und idyllisch angelegt.

Die ca. 13 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Markise und Blick ins Grüne lädt zum Verweilen im Freien ein.

Dieses gepflegte, familienfreundliche Reihenendhaus überzeugt durch seine solide bauliche Grundlage, eine klassische und funktionale Raumaufteilung sowie ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld. Es vereint Funktionalität mit wohnlicher Atmosphäre und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige Lage und solide Bauweise legen.

Bei weiterem Interesse oder dem Wunsch nach einer Besichtigung vor Ort freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25157024 - 24145 Kiel

??????????????? ??? ?????????

- zentrale und dennoch ruhige Wohnlage in Kiel-Welless
- Baujahr: 1958
- massive Bauweise
- verputzte Fassade
- Gasheizung aus 2013
- offener Wohn- und Essbereich
- Obergeschoss mit drei flexibel nutzbaren Zimmern
- Badezimmer mit Badewanne
- ausgebautes Dachgeschoss mit großzügigem Raum und eigenem Duschbad
- Vollkeller mit ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- separater Außenzugang zum Keller
- Terrasse mit ca. 13 m<sup>2</sup> Fläche und manuell betriebener Markise
- zwei Balkone mit jeweils ca. 4,4 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25157024 - 24145 Kiel

??? ??? ??? ??????????

HERZLICH WILLKOMMEN IN KIEL-WELLSEE – ruhige, grün geprägte Lebensqualität trifft auf familienfreundliche Infrastruktur.

Dieses Reihenendhaus liegt in einer der begehrten Wohnlagen Kiels in Wellsee, in einer gepflegten Umgebung mit idyllisch angelegten Straßen, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft. Hier verbindet sich schönes Wohnen mit einem Ambiente, das Geborgenheit und Lebensqualität gleichermaßen vermittelt.

Die Lage zeichnet sich durch eine angenehm ruhige Struktur aus. Umgeben von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern genießen Sie hier ein harmonisches Umfeld mit freundlicher Nachbarschaftskultur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem mit dem Rad oder zu Fuß erreichbar.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur: Grünflächen, kleine Erholungsräume und Gartenanlagen laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Auszeiten im Freien ein. Trotz dieser idyllischen Umgebung profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung: Kiel-Wellsee bietet eine solide Infrastruktur mit kurzen Wegen ins Stadtzentrum sowie schnellen Verbindungen in umliegende Orte und Städte.

Auch die Nahversorgung überzeugt: Ärzte, Apotheken, Vereine und kulturelle Einrichtungen bereichern das Leben vor Ort. Damit entsteht eine ideale Symbiose aus ruhigem, grünem Wohnen mit modernem Komfort und naturnaher Lebensqualität – perfekt für Familien, Paare und all jene, die Wert auf eine ausgewogene, zeitgemäße Umgebung legen.

Dieses Reihenendhaus vereint die Vorzüge ruhigen, grünen Wohnens mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten einer gut angebundenen Region. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als langfristige, wertbeständige Investition – hier erwartet Sie ein charmantes Zuhause auf einem tollen Grundstück in zentraler Lage von Wellsee.

??????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.2.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 166.30 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????????: 25157024 - 24145 Kiel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0

E-Mail: [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)