

# EXPOSÉ

## "Top renoviertes Reihenmittelhaus in Elmschenhagen"

**Ref: 1112**



Ihre Ansprechpartner:  
Herr Karl-Heinz Pohl

Forstweg 81, 24105 Kiel  
Telefon: 0431/804679

E-Mail: [info@pohl-immobilien.de](mailto:info@pohl-immobilien.de)  
Website: [www.pohl-immobilien.de](http://www.pohl-immobilien.de)



<b>Objektart:</b>	Reihenmittelhaus in Wohnungseigentumsanlage
<b>Kaufpreis:</b>	235.000.- €
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 85m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 200m <sup>2</sup> Sondernutzungsrecht
<b>Zimmer:</b>	4,5
<b>Baujahr:</b>	1938, Renoviert :2024
<b>Energieausweis:</b>	Energiebedarfsausweis
<b>Käuferprovision:</b>	3,57% inkl. MwSt.
<b>Ausstattung:</b>	Renoviert
<b>Hausgeld:</b>	ca. 115€
<b>Heizungsart:</b>	Erdgas



Eingangstür



Eingangsbereich



**Wohnbereich mit  
zugang zur Terrasse**

**Küche**



**Terrasse**





**Treppenaufgang**

**Schlafzimmer  
im 1.OG**



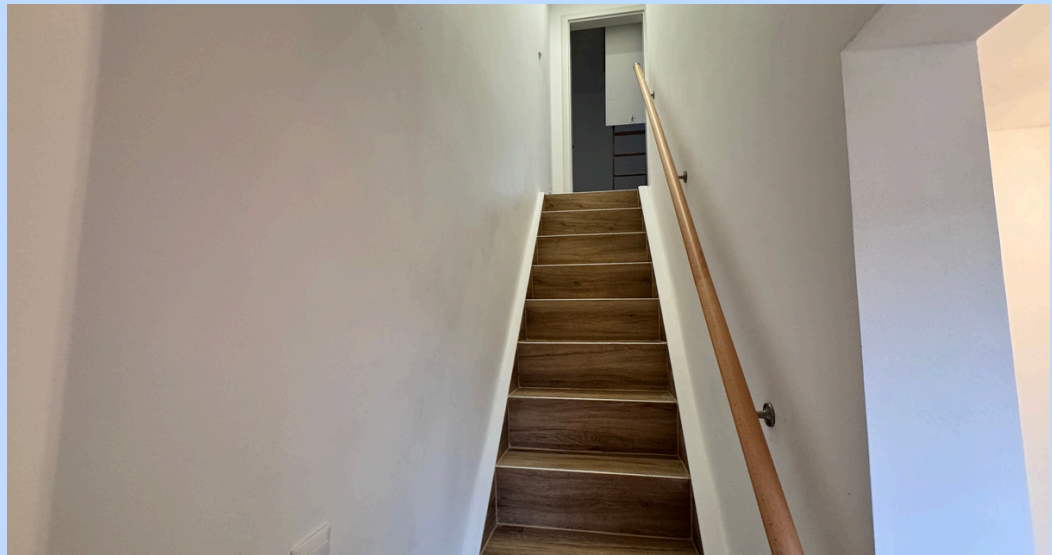
**Badezimmer  
im 1.OG**





**Arbeitszimmer/  
Durchgangszimmer**

**Treppenaufgang  
ins 2.OG**



**Kinderzimmer  
im 2. OG**



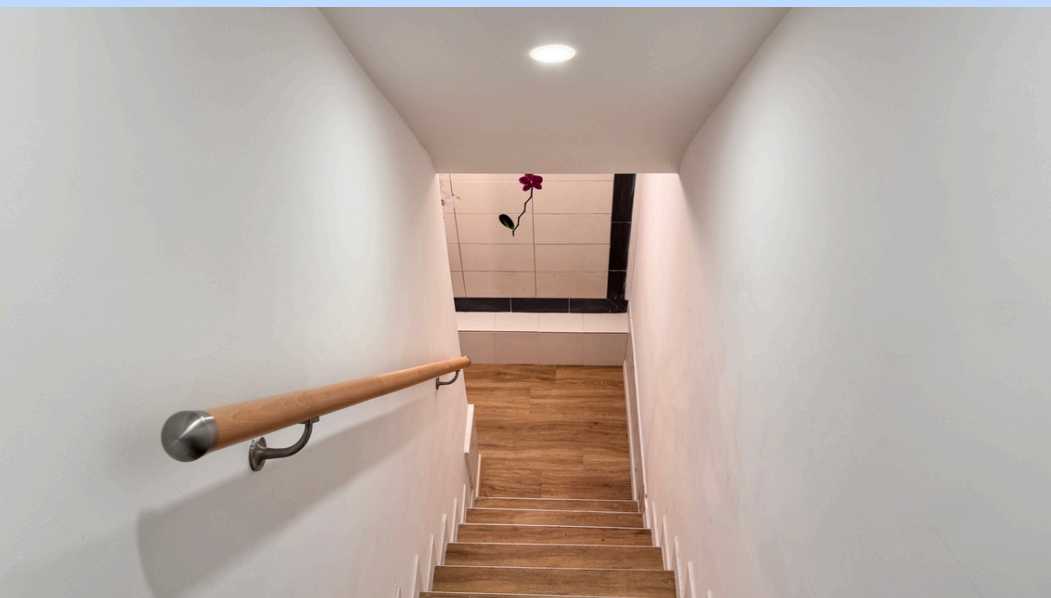


**Kinderzimmer/  
Gästezimmer 2.OG**

**Dachboden**



**Treppe ins  
Kellergeschoss**





**Badezimmer im  
Kellergeschoss**

**Toilette im  
Kellergeschoss**



**Kellerraum  
mit Heizungsanlage**



# Energieausweis

Heizungsart: Erdgas

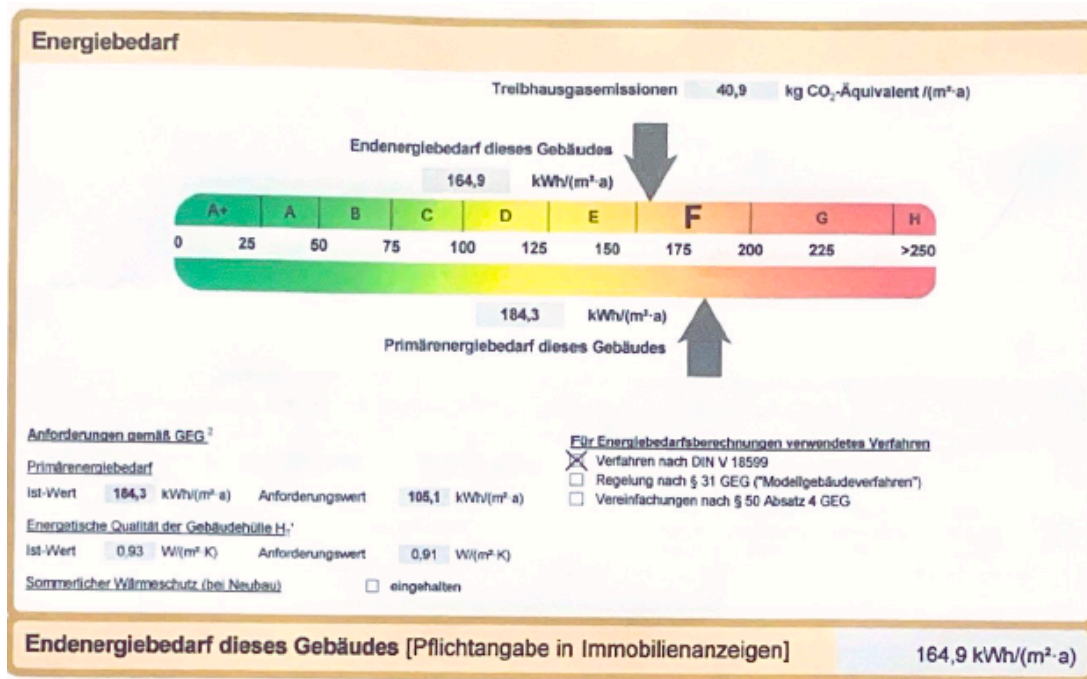
Energieträger: Gas

Energieeffizienzklasse: F

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Ausstellungsdatum: 31.05.2024

Gültig bis: 30.05.2034







## Objektbeschreibung

Das Einfamilien-Reihenmittelhaus in Wohnungseigentumsanlage bietet eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 200 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Sondernutzungsrecht.

Es ist voll unterkellert und verfügt über einen isolierten Dachboden.

Das Haus wurde vollständig renoviert, die elektronik vollständig erneuert und verfügt über einen pflegeleichten Vinylfußboden in den Wohnräumen.

Teilweise sind moderne Deckenspots verbaut, die für eine angenehme Beleuchtung sorgen.

Die Fenster wurden größtenteils erneuert, außer die Fenster zur Terrassentür.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten. Die offene Küche bietet genügend Platz für Koch- und Essmöglichkeiten.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer, ein Duschbad und ein Durchgangszimmer, das flexibel als Arbeitszimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden kann.

Im Obergeschoss befindet sich Kinderzimmer und ein Gästezimmer mit Zugang zum isolierten Dachboden, der über eine ausziehbare Bodentreppe erreicht wird. Der Dachboden ist mit Deckenspots und Heizung ausgestattet, was zusätzlichen Stauraum oder eine flexible Nutzung ermöglicht.

Im Kellergeschossen finden wir ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC. Geheizt wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2002

Die moderne Renovierung und Isolierung sowie die Ausstattung des Dachbodens mit Heizung und Deckenspots verleihen dem Haus zusätzliche Komfort- und Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist ideal für kleine Familien oder Paare, die eine zentrale und dennoch ruhige Lage mit einem privaten Außenbereich suchen.



## Lagebeschreibung

Die Salzburger Straße 99 liegt im Stadtteil Elmschenhagen-Nord in der Stadt Kiel, Schleswig-Holstein. Elmschenhagen ist ein ruhiger und grüner Stadtteil im Südosten von Kiel, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist und eine gute Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern bietet.

Die Salzburger Straße ist gut an das Straßennetz angebunden, sodass die Kieler Innenstadt in etwa 15–20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Über die B76 gelangt man schnell auf die Autobahn A215, die nach Rendsburg oder Hamburg führt.

Öffentliche Verkehrsmittel: Mehrere Buslinien bieten eine Anbindung zur Kieler Innenstadt und zu anderen Stadtteilen, wodurch auch ohne Auto eine gute Erreichbarkeit gegeben ist.

Einkaufsmöglichkeiten: In der Nähe finden sich Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Bildung und Freizeit: Es gibt in der Umgebung Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen. Der Stadtteil hat auch einige Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.

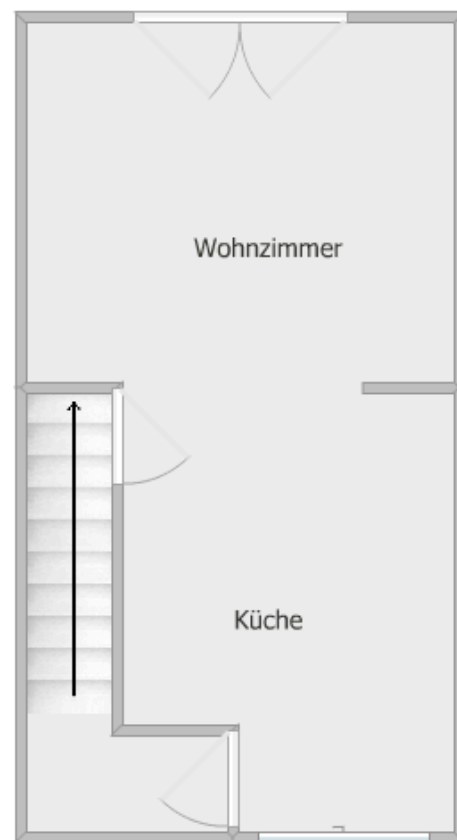
Naherholungsgebiete: Die Umgebung von Elmschenhagen bietet Zugang zu Wäldern und dem Naturschutzgebiet Schwentine, das sich ideal für Freizeitaktivitäten wie Wandern oder Radfahren eignet. Auch die Ostsee mit ihren Stränden ist in kurzer Zeit erreichbar.

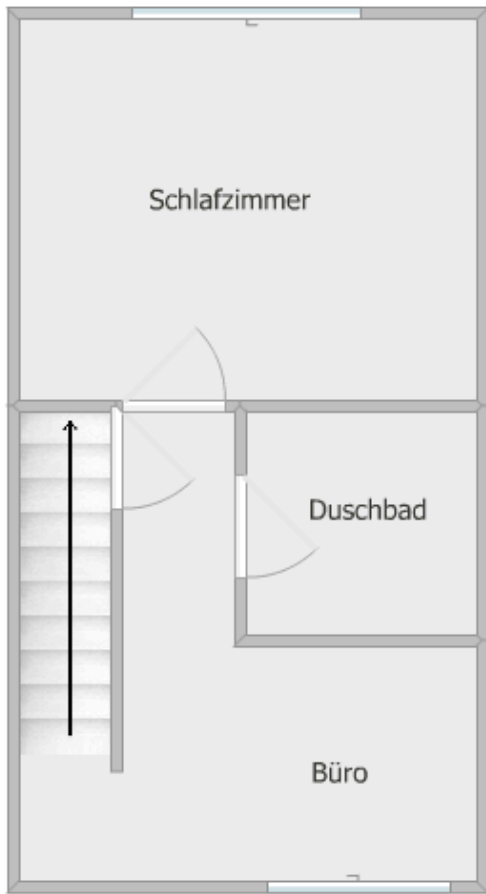
Zusammengefasst ist die Lage der Salzburger Straße 99 in Kiel besonders für Familien und Menschen geeignet, die eine ruhige Wohngegend im Grünen bevorzugen, ohne auf die Nähe zur Stadt und einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

# Grundrisse

Grundrisse sind nicht  
Maßstabsgetreu

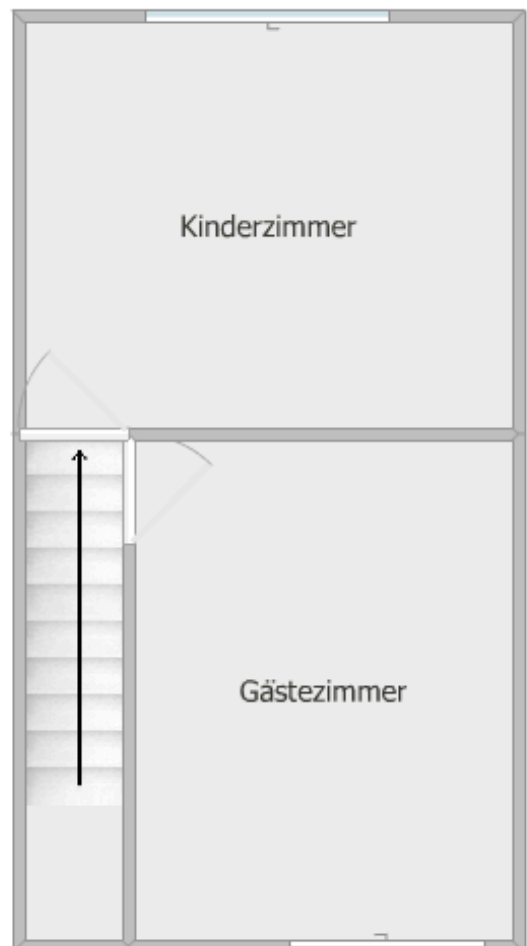
**Erdgeschoss**



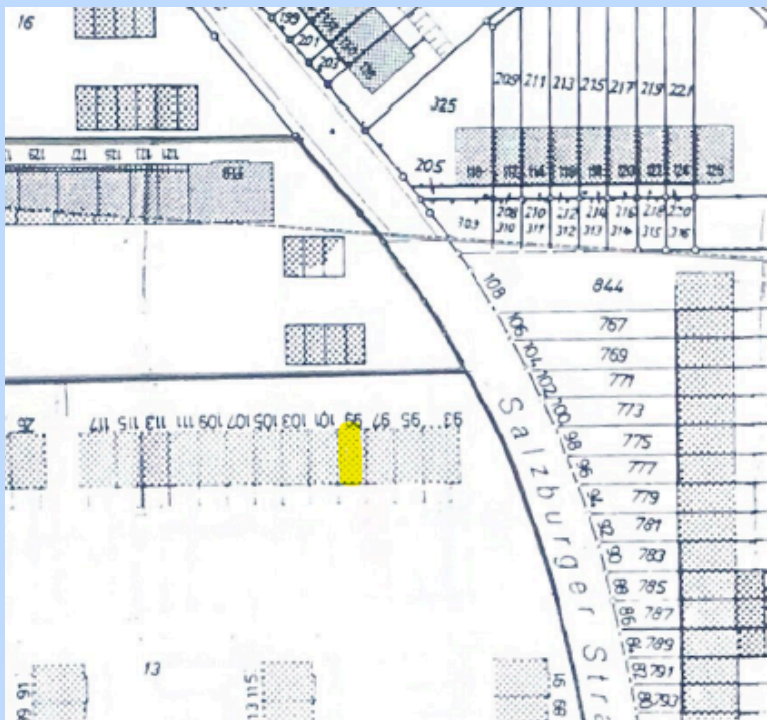
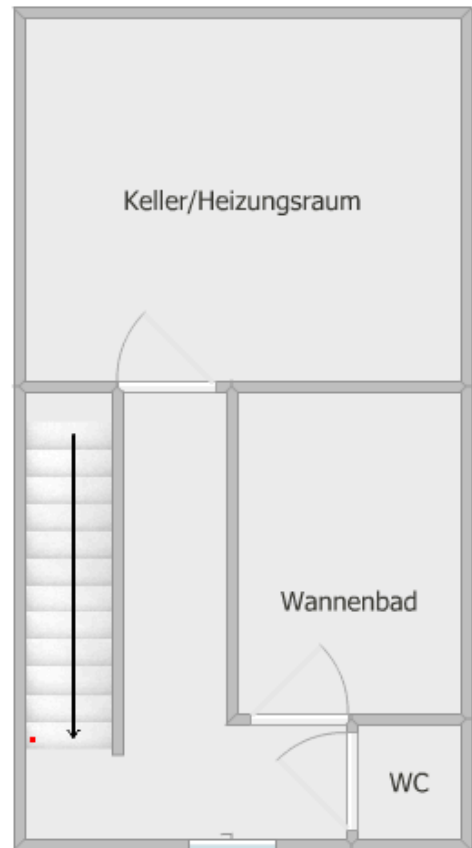


## 1.Obergeschoss

## 2.Obergeschoss



## Kellergeschoss



## Lageplan

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Das Unternehmen Karl-Heinz Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.