Kiel – Hassee

Villa im Hof

Objektnummer: 26053157



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 457 m²

Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Auf einen Blick

Objektnummer	26053157
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1939
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	153.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie

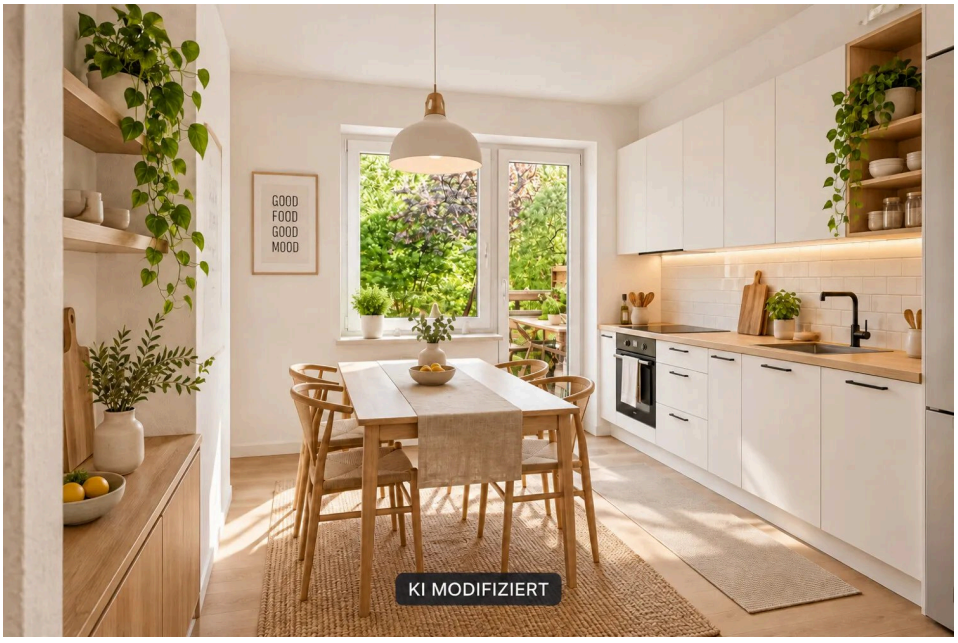




Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie

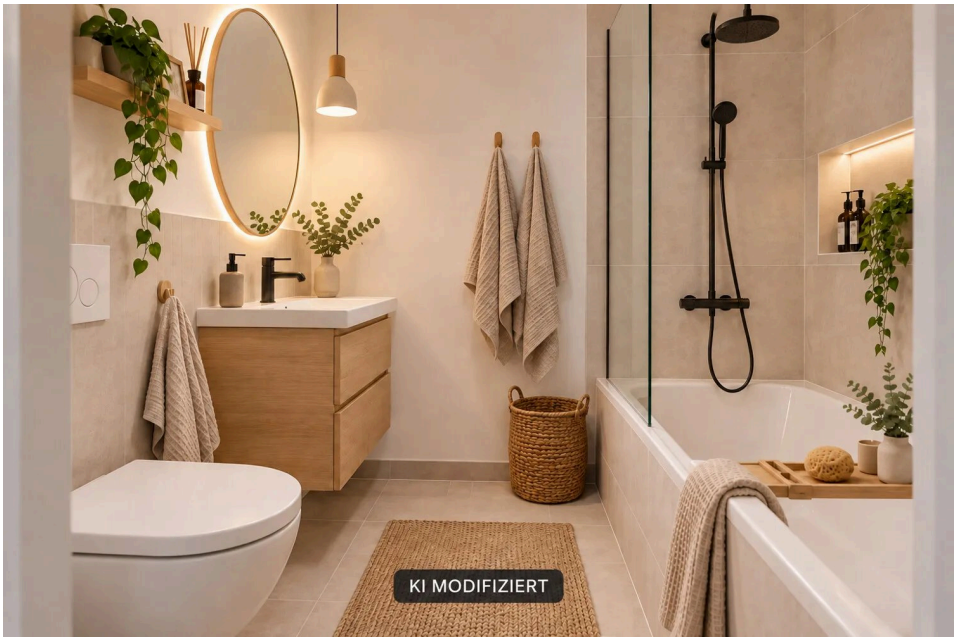




Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



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.: 0431 - 98 26 04 0

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | www.von-poll.com/kiel

Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie





Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Ein erster Eindruck

Sie wünschen sich eine zentrale Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung, möchten zu Hause jedoch absolute Ruhe und Privatsphäre genießen?

Diese sanierungsbedürftige Villa aus dem Baujahr 1939 vereint genau diese seltene Kombination. Das Gebäude befindet sich in vollständig zurückgesetzter und geschützter Lage auf einem ca. 457 m² großen Grundstück. Trotz der zentralen Lage und der sehr guten Anbindung an die Kieler Innenstadt, den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz liegt die Immobilie abseits des Straßenverkehrs in einem außergewöhnlich ruhigen Wohnumfeld.

Die Villa verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m² und insgesamt sieben Zimmer. Das Raumangebot verteilt sich auf das Eingangsgeschoss, das Gartengeschoss und das Dachgeschoss. Der vielseitige Grundriss eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise für eine Familie, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder die Einrichtung separater Rückzugs-, Gäste- und Hobbybereiche.

Das Gartengeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet verschiedene Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der Wohn- und Gemeinschaftsräume. Von hier aus besteht ein direkter Bezug zum geschützten Außenbereich und zum Garten. Im Dachgeschoss stehen weitere Zimmer zur Verfügung, die sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch das Eingangsgeschoss, das den Zugang zum Haus bildet und zusätzliche Flächen sowie weiteres Potenzial für individuelle Nutzungsideen bietet.

Eine besondere Qualität der Immobilie ist der geschützte Außenbereich. Die Terrasse im Bereich des Gartengeschosses schafft einen direkten Übergang in den schönen Garten, der durch die rückwärtige Hoflage viel Ruhe und Privatsphäre bietet. Hier lassen sich gemütliche Sitzplätze, Spielflächen, Beete oder persönliche Gartenideen verwirklichen – und das mitten in zentraler Kieler Lage.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Die nahe gelegenen Bushaltestellen bieten regelmäßige Verbindungen in die Kieler Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in weitere Stadtteile. Auch der Bahnhof Kiel-Hassee CITTI-PARK sowie wichtige innerstädtische und überregionale Verkehrsachsen sind gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage hervorragend für Berufspendler und alle, die kurze Wege im Alltag schätzen.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet die

Gelegenheit, den besonderen Charakter der Villa mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden. Die Fenster wurden nach vorliegenden Angaben etwa im Jahr 1990 erneuert. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2004. Das Dach wurde nach bisherigen Informationen vermutlich zwischen den 1960er- und 1980er-Jahren erneuert.

Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze direkt am Objekt zur Verfügung.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die den Charme eines historischen Hauses erkennen und ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten. Die außergewöhnliche Verbindung aus zentraler Lage, hervorragender Anbindung und nahezu vollständiger Ruhe macht diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Kieler Immobilienmarkt.

Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Ausstattung und Details

- Sanierungsbedürftige Villa in vollständig ruhiger und geschützter Hoflage
- Zentrale Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung
- Baujahr 1939
- Ca. 100 m² Wohnfläche
- Ca. 61 m² großes Grundstück
- Insgesamt sieben Zimmer
- Vielseitiger und flexibel nutzbarer Grundriss
- Raumaufteilung über Eingangsgeschoss, Gartengeschoss und Dachgeschoss
- Eingangsgeschoss mit zusätzlichen Nutzflächen
- Charaktervolle Architektur mit historischem Charme
- Schöner und geschützter Garten
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Hohe Privatsphäre durch die zurückgesetzte Lage
- Fenster etwa aus dem Jahr 1990
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2004
- Dach vermutlich zwischen 1960 und 1980 erneuert beziehungsweise überarbeitet
- Umfangreiches Sanierungs- und Modernisierungspotenzial
- Vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung
- Geeignet für Familien sowie zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten
- Zwei Außenstellplätze direkt am Objekt
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Kurze Wege in die Kieler Innenstadt und zum Hauptbahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar

Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich im beliebten Kieler Stadtteil Hassee, südwestlich der Innenstadt. Die Lage verbindet ein angenehm gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den vielfältigen Angeboten der Landeshauptstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden. Mit mehr als 90 Geschäften, gastronomischen Angeboten und einem Gesundheitszentrum bietet insbesondere der nahe gelegene CITTI-PARK eine umfangreiche Auswahl. Auch Kindertagesstätten sowie verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar.

Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre zentrale und zugleich angenehm zurückgesetzte Lage aus. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Wohnhäuser und gewachsene Nachbarschaften geprägt. Gleichzeitig sorgen nahe gelegene Grünflächen und Erholungsräume für einen hohen Freizeitwert. Das Vieburger Gehölz sowie verschiedene Fuß- und Radwege bieten gute Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien.

Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bushaltestellen „Waldwiese“ und „Diesterwegstraße“ befinden sich in der näheren Umgebung. Von hier bestehen mit mehreren Buslinien regelmäßige Verbindungen in Richtung Kieler Innenstadt, Hauptbahnhof, Mettenhof und Russee sowie zu weiteren Stadtteilen. Ergänzende Nachtbusverbindungen ermöglichen auch zu später Stunde eine gute Erreichbarkeit. Der Bahnhof Kiel-Hassee CITTI-PARK ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Regionalbahnverbindungen zum Kieler Hauptbahnhof sowie unter anderem in Richtung Rendsburg und Eckernförde.

Der Kieler Hauptbahnhof stellt einen zentralen Verkehrsknotenpunkt mit regionalen und überregionalen Bahnverbindungen dar. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen unter anderem nach Hamburg, Lübeck, Flensburg und Husum. Auch die Kieler Innenstadt, die Förde, die Universität und zahlreiche Arbeitgeber im Stadtgebiet lassen sich mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad bequem erreichen. Damit eignet sich der Standort besonders für Berufspendler, Studierende und alle, die im Alltag möglichst flexibel mobil sein möchten.

Auch mit dem Auto ist die Lage verkehrsgünstig. Über die nahe gelegene Hamburger Chaussee, die Rendsburger Landstraße und die B 76 bestehen schnelle Verbindungen in die Kieler Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Die A 215 mit Anschluss an die A 7 ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine gute überregionale Anbindung in Richtung Hamburg, Rendsburg und Flensburg.

Insgesamt verbindet die Lage in der Schleswiger Straße die Vorzüge eines

gewachsenen Kieler Wohnquartiers mit einer sehr guten Infrastruktur und vielseitigen Mobilitätsangeboten. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Naherholungsgebieten sowie die gute Anbindung an Bus, Bahn und das überregionale Straßennetz machen den Standort gleichermaßen attraktiv für Familien, Berufstätige und Pendler.

Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26053157 - 24113 Kiel – Hassee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com