

## Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte in Kiel-Hammer | Lütt Immobilien Kiel | Provisionsfrei für den Käufer



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Käufercourtage	provisionsfrei
Kaufpreis	€ 325.000,-

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	102 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	142 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.136 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Kellerfläche	40 m <sup>2</sup>
Baujahr	1936
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Erschließung	Teilerschlossen

Letzte Modernisierungen

ca. 1970: Anbau einer weiteren Haushälfte inkl. Keller ab 2019: OG Altbau: Dach neu gedämmt, Dachgaube eingebaut, Elektrik neu

Verfügbar ab

nach Vereinbarung

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	27.09.2031
Endenergiebedarf	193.80
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Rollladen	Ja

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen als Nachweis- und/oder Vermittlungsmakler folgendes Objekt anbieten zu dürfen:

Diese 1936 erbaute und später um einen Anbau erweiterte Doppelhaushälfte befindet sich im ruhigen Kieler Stadtteil Hammer. Im Erdgeschoss ist durch Wegnahme einer Wand der Dielenbereich in den Essbereich integriert worden. Die Küche öffnet sich zum Essbereich hin. Über die Treppe im kleinen Flur kommt man ins Obergeschoss und in den Keller. Im Wohnzimmer befindet sich der ursprüngliche Kaminofen, der den alten Hausteil, inklusive des Badezimmers im Obergeschoss, beheizen kann. Nach aktueller Gesetzeslage ist der Betrieb dieses Ofens auch nach dem 31.12.2024 ohne neue Filter gestattet (Bestandsschutz, da vor 1950 Erstinbetriebnahme erfolgte). Zwei weitere kleine Zimmer komplettieren das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss besteht aus zwei Zimmern und dem Badezimmer. In dieser Etage ist die meiste Renovierungsarbeit zu leisten. Bis auf den Flur ist die gesamte elektrische Verkabelung neu. Im Schlafzimmer wurde eine Dachgaube mit großem Fenster eingebaut. Im geplanten Badezimmer sind Zu- und Abwasser,

Anschlussleitung für einen Heizkörper und die Elektrik verlegt worden. Bis auf den Flur und das daran anschließende kleine Zimmer ist das Dach nachträglich gedämmt worden.

Der Keller ist unrenoviert. Sechs kleine Räume und ein Badezimmer mit Dusche warten auf die Neugestaltung. Die Kellerräume werden als Wasch-, Trocken-, - Abstell- und Heizungsraum genutzt.

Direkt an das Haus schließen sich auf beiden Seiten Geräteschuppen und die Garage mit Grube an. Der Garten ist sehr groß und bietet viel Platz. Das gesamte Grundstück ist mit einem hohen Maschendrahtzaun umgeben, um die zahlreichen Rehe fernzuhalten.

Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von dem Potenzial und der ruhigen Lage dieser Immobilie. Gerne beantworten wir auch vorab Ihre Fragen zum Objekt.

## Lage

Der im Kieler Westen gelegene Stadtteil Hammer ist sehr beliebt bei Familien, die Ruhe und Natur suchen. Das nahe gelegene Freibad Eiderbad bietet im Sommer eine wohltuende Erfrischung an. Unweit befindet sich das Wild- und Tiergehege Hammer. Der Eiderwanderweg bietet, gerade in den Abendstunden, einen herrlichen Blick auf den Sonnenuntergang. Mit der Buslinie 5 gelangen Sie in wenigen Minuten in das Gewerbegebiet Russee, welches weitere Buslinien zügig mit der Kieler Innenstadt verbinden. Auch mit dem Fahrrad ist der Stadtteil Russee mit seinem Gewerbegebiet und den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten zügig zu erreichen.

## Ausstattung

- Grundstücksgröße ca. 1136 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- ein Badezimmer (ein weiteres Bad muss noch ausgebaut werden)
- teilweise neu gedämmtes Dach
- Elektrik überwiegend neu
- alle Fenster im Erd- und Obergeschoss mit Rolläden
- Nutzfläche im Keller ca. 40 m<sup>2</sup> (fünf Räume), ein Bad mit Dusche und WC
- Garage mit Grube, um Arbeiten am Autounterboden auszuführen
- drei Geräteschuppen
- sehr großer Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Markise am Haus

## Sonstiges

Bitte teilen Sie uns bei jeder Onlineanfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer mit, damit Ihre Anfrage zeitnah bearbeitet werden kann.

Die Maklercourtage unserer angebotenen Objekte beträgt grundsätzlich 6,25% des beurkundeten Kaufpreises bei Immobilien und Firmenanteilen, sowie 3,57 Bruttomieten bei Gewerberäumen jeweils inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, soweit im Exposé nicht ausdrücklich eine andere Courtagehöhe angegeben wurde. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines Miet- / Kaufvertrages und vom Mieter / Käufer an die Firma Lütt Immobilien GmbH zu zahlen.

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Im Übrigen gelten

unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die zwingender Bestandteil eines jeden Angebotes sind. Irrtum und Zwischenverkauf / -vermietung bleiben vorbehalten.

Alle unsere Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir können keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Gerne vereinbaren wir auch kurzfristig einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bei Fragen sprechen Sie uns bitte jederzeit gerne an.

Weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage: [www.lütt.de](http://www.lütt.de)

## Anbieter

Lütt Immobilien GmbH  
 Auguste-Viktoria Str. 14  
 24103 Kiel

Zentrale

+49 431 - 53 55 07-0

Fax

+49 431 - 53 55 07-77

E-Mail

[info@luett-immobilien.de](mailto:info@luett-immobilien.de)

Webseite

[www.luett-immobilien.de](http://www.luett-immobilien.de)



