

## Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte in Kiel Pries– Ihr Projekt für individuelles Wohnen!

### Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1969 bietet auf einer Gesamtwohnläche von 127,50 m<sup>2</sup> viel Potenzial und Raum für individuelle Gestaltung. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und ist besonders für Familien oder Paare geeignet, die das Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterflächen eine angenehme Atmosphäre schafft und direkten Zugang zum Garten bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Die Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine zeitgemäße Ausstattung. Ein Badezimmer im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss beeindruckt mit zwei gut geschnittenen Zimmern, von denen eines besonders hervorzuheben ist: Ein großes Zimmer, das bisher als Bibliothek und Arbeitszimmer genutzt wurde und durch seine großzügige Fläche zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	127,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	751 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	2
Terrassen	1
Baujahr	1969
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	Ab Sofort!

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja

Abgerundet wird das Obergeschoss durch ein weiteres Badezimmer.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen vollausgebauten Keller, der viel Stauraum bietet und flexibel genutzt werden kann. Eine Garage rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug.

Die Doppelhaushälfte ist eine ideale Wahl für Käufer, die eine Immobilie mit viel Potenzial suchen und bereit sind, diese nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die ruhige Lage und die großzügigen Räumlichkeiten machen dieses Objekt zu einer hervorragenden Gelegenheit.

## Lage

Pries-Friedrichsort ist ein charmanter und ruhiger Wohnort im nördlichen Teil der Kieler Förde, der eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und der Nähe zur Stadt Kiel bietet. Die Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum aus.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege entlang der Küste sowie das beliebte Natur- und Landschaftsschutzgebiet. Für Wassersportbegeisterte ist die Nähe zur Kieler Förde besonders attraktiv, da der Hafen von Friedrichsort für Segler und Bootsfahrer ein idealer Anlaufpunkt ist. Zudem gibt es in der Region schöne Strände, die zu entspannten Tagen am Wasser einladen.

Die Infrastruktur in Pries-Friedrichsort ist hervorragend: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Schulen sowie Arztpraxen sind ebenfalls gut erreichbar, was den Stadtteil besonders für Familien attraktiv macht.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-12-05
Endenergiebedarf	329.40
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	OEL

Auch die Autobahnen A7 und A215 sind schnell zu erreichen, was den Standort für Pendler ideal macht. Pries-Friedrichsort bietet somit eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe – ideal für alle, die ein Zuhause in einer grünen, aber dennoch gut angebundenen Umgebung suchen..

## Ausstattung

Doppelhaushälfte, 4 Zimmer, 2 Badezimmer, Keller, Garten, Garage.

## Sonstiges

