

# Exposé

## Wohnung in Kiel

**Exklusive, liebevoll sanierte Wohnung im  
denkmalgeschützten Jugendstilgebäude in Holtenauer  
Str.**



Objekt-Nr. OM-230919

### Wohnung

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Migena Schroeder

Holtenauer Strasse 240  
24106 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1904	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	6	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	140 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Altbauwohnung im denkmalgeschützten

Jugendstilgebäude in Kiel

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einem prachtvollen, denkmalgeschützten Jugendstilgebäude im Herzen von Kiel. Sie wurde mit größter Sorgfalt und Liebe zum Detail vollständig kernsaniert und im Jahr 2023 hochwertig fertiggestellt. Das Ergebnis ist eine stilvolle Wohlfühloase, die historischen Charme mit modernem Luxus vereint.

Highlights der Wohnung

Wände & Stuck

Die Wände wurden vollständig neu aufgebaut und mit einer eleganten Kombination aus originalgetreu restauriertem und neuem Stuck, hochwertigem Malervlies sowie natürlichen, atmungsaktiven mineralischen Farben gestaltet. Die Räume strahlen eine warme, ruhige und zugleich repräsentative Atmosphäre aus.

Fenster

C

Exposé für Altbauwohnung in... v

X

Ein Teil der Fenster wurde erneuert und mit dreifach verglasten Holzfenstern ausgestattet - perfekt für Energieeffizienz, Schallschutz und den authentischen Altbaucharakter.

Küche - Design trifft Funktionalität

Die offene Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem großzügigen Lebensraum.

Ausgestattet mit:

- einer hochwertigen Einbauküche der Luxus Küchenhaus Firma Maus Kiel
- einem großen 80 cm Bora-Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- Miele-Einbaugeräten (Backofen, XXL Kühlkombination)
- einem besonders leisen Bosch-Geschirrspüler
- einer matten samtweichen Granitarbeitsplatte
- einer eleganten Hans Grohe-Armatur mit Auszug

Die Küche fügt sich harmonisch in den offenen Wohn-Essbereich ein, der durch eine wunderschöne historische Schiebetür mit dem Wohnraum verbunden ist.

Badezimmer - 12 m<sup>2</sup> lichtdurchflutetes Wellness pur

Das großzügige Badezimmer ist eine luxuriöse Wohlfühloase und bietet:

- große weiße Marmorfliesen
- eine freistehende Badewanne vor einem großen Fenster
- einen 160 cm breiten Duschtempel mit schwarzer Verglasung
- Geberit-Designabfluss
- ein 140 cm breites Gussmarmor-Waschbecken mit vier Schubladen

- hochwertige Grohe-Unterputzarmaturen
- Geberit-Sanblock
- exklusive Keramik von Villeroy & Boch

3 x sehr grosse Fenster mit teilweise Blick auf die Förde

Balkon für den Sonnenaufgang mit schönem Blick über die Dächer Kiels sind auch kleinen Fördeblick - es gibt Steckdosen und Leuchten wie ein schön Gestaltung. Zugang gibt es über das Schlafzimmer sowohl als auch Badezimmer.

Beleuchtung & Elektroinstallation

Die Wohnung wurde technisch auf höchstem Niveau ausgestattet:

- 18 Up-and-Down-Wandlampen
- 9 Deckenlampen
- über 60 Steckdosen
- CAT7-LAN-Verkabelung
- moderne 5-Sterne-Elektroinstallation

Diese Ausstattung schafft nicht nur Komfort, sondern auch ein außergewöhnliches Licht- und Wohnambiente.

Boden

Der originale Dielenboden wurde sorgfältig abgeschliffen und allergikerfreundlich mit hochwertigem Öl versiegelt. Er verleiht der Wohnung Wärme, Natürlichkeit und zeitlose Eleganz.

Raumaufteilung

Rechtlich handelt es sich um eine

3-Zimmer-Wohnung.

Durch die offene Gestaltung mit Wohn-Essbereich und separatem Schlafzimmer würden manche sie jedoch auch als 2-Zimmer-Wohnung mit großem Wohnensemble bezeichnen.

Die historische Schiebetür zwischen Wohn- und Essbereich ist ein besonderes Highlight und unterstreicht den Jugendstilcharakter des Hauses.

Fazit

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel - eine seltene Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, modernem Luxus, hochwertiger Ausstattung und liebevoller Detailarbeit. Eine stilvolle Wohlfühloase für Menschen, die das Besondere suchen.

## Ausstattung

Maximaler Luxus ! Es wurde auf jedes Details geachtet !

5\*\*\*\*\* Elektro Ausstattung inklusive Kat 7 Verkabelung.

Abstellraum für Trockner und Waschmaschine auf halber Treppe.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Treppenhausreinigung und Gartepflege ist in den Nebenkosten enthalten. Optional ist ein Parkplatz je nach Verfügbarkeit hinter dem gegenüberliegenden Haus verfügbar für 100 Euro monatlich.

Vermietung und Verwaltung direkt vom Eigentümer.

## Lage

In der Wik, direkt am Belvedere und in einer der schönsten Wohnlagen Kiels, liegt die Holtenauer Straße 240 - nur rund 500 Meter von der Kieler Förde entfernt. Die Nähe zum Wasser prägt das gesamte Wohngefühl: ein frisches, maritimes Klima, klare Luft und Sonne die besonders am Nachmittag und Abend warmes, angenehmes Licht in die Straße trägt.

Trotz der urbanen Lage zählt dieser Abschnitt der Holtenauer Straße zu den ruhigsten und entspanntesten Bereichen des Viertels. Seitlich versetzte Altbauten, begrünte Innenhöfe und die leichte Distanz zur Hauptachse der Einkaufsstraße schaffen eine wohltuend private Atmosphäre.

Gleichzeitig liegt alles, was den Alltag angenehm macht, in unmittelbarer Nähe:

Einkaufsmöglichkeiten, Feinkost, Cafés, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Schritten erreichbar. Besonders hervorzuheben sind mehrere lokale Highlights, die die Wohnqualität zusätzlich unterstreichen:

- Die Bäckerei Lyck - nur ca. 200 Meter entfernt, bekannt für ihr herausragendes Sauerteigbrot Sissi und handwerkliche Backkunst.
- Der Bioladen am Belvedere - ideal für frisches Obst, ausgewählte Käsesorten, hochwertige Naturprodukte und nachhaltige Haushaltswaren.
- Die Belvedere Apotheke im Ärztehaus - ein zentraler Gesundheitsstandort mit Apotheke und medizinischer Versorgung direkt am Belvedere, perfekt erreichbar und ein wichtiger Bestandteil der hervorragenden lokalen Infrastruktur.

Die Holtenauer Straße 240 verbindet damit maritimes Lebensgefühl, Ruhe und urbanen Komfort auf eine Weise, die in Kiel nur selten zu finden ist.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



Original Holz

# Exposé - Galerie



Luxus 12 qm Bad



Küche von Küchen Maus

# Exposé - Galerie



Küche - matt schwarz Miele



2 x Sicherungskasten mit IT

# Exposé - Galerie



schöner Blick auf die 211



Original Gips stuck

# Exposé - Galerie



Küche Grohe Wasserhahn



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Besteckschublade Eben Holz

# Exposé - Galerie



Duschtempel



freistehende Badewanne



# Exposé - Galerie



Dusche 150cm breit



Flur mit Licht Stuck

# Exposé - Galerie



Trolle

# Exposé - Galerie



Luxus Bad mit freistehender W.



# Exposé - Galerie



140cm breiter Unterschrank



Denkmalschutz von 1904

# Exposé - Galerie



17 x Up and downlights

# Exposé - Galerie



restaurierter Stuck



# Exposé - Galerie



mit Blick auf die Förde



original stuck restauriert

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Rückseitige Fassade



Trolle

# Exposé - Galerie



Grillplatz



Grillplatz

# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Eingang



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

