

Exposé

Wohnung in Kiel

Blücher: heller, solider, Altbau und DG-Neubau - Perfekt für Eigennutzung oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-296835

Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:
Beim Blücher zuhause

24105 Kiel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	241 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle, solide Altbauwohnungen und Neubau-Dachgeschoss-Wohnungen in ruhiger Seitenstrasse nur 100 m vom Blücherplatz.

Besonderheit: Bei den Wohnungen mit Balkon ist der Zugang auf denselben sowohl von der Küche als auch von einem Zimmer möglich.

Von hier blicken Sie Richtung Süd-West in den schön angelegten Gemeinschaftsgarten mit Fahrradunterstand von vier Mehrfamilienhäusern in Reihe.

Das Dach des Hauses wurde vor 3 Jahren fachgerecht nach den neusten Standards für Altbau saniert. Bei der noch anstehenden Dämmung werden die gleichen Maßstäbe angelegt.

Hierdurch wird sich der ohnehin schon niedrige Energieverbrauch (Fernwärme) weiter reduzieren, was sich dann entsprechend positiv auf die monatlichen Nebenkosten auswirkt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral und daher wartungsarm (keine regelmäßige Wartung der Aufbereitungsanlage im Keller, keine Legionellen-Prüfung, etc.).

In dem Energieausweis ist die Warmwasseraufbereitung als statistischer Durchschnittswert inkludiert. Es liegt also am Nutzerverhalten der jew. Bewohner, wieviel Energie hierfür aufgewendet wird.

Die Sprossenfenster (Holz) sind etwas älter, jedoch von der Qualität gut genug, dass die Tischler-Firma vor 2 Jahren statt Austausch einen fachgerechten Anstrich und Wartungsservice (bereits erfolgt) empfohlen hatte.

Die Fassaden und die Balkone sind - für einen Altbau - ebenfalls in einem guten bis sehr guten Zustand. Sie wurden bei der Einrüstung des Hauses für die Dachsanierung auf Schäden überprüft und haben keinerlei Auffälligkeiten gezeigt. Die Klinker-Fassade wurde vor einiger Zeit sandgestrahlt und neu verfugt.

Nutzen Sie die eher seltene Gelegenheit quasi unmittelbar am Blücherplatz Eigentum zu erwerben.

ACHTUNG: Die Bilder zeigen beispielhaft die Wohnung im 3. OG links

Ausstattung

Die Ausstattungen der Altbauwohnungen variieren, haben aber zumindest ordentlichen Vermietungsstandard.

- Fussböden: in Flur und Zimmern Dielenboden teils renovierungsbedürftig teils frisch geschliffen und versiegelt. Bad und Küche sind entweder gefliest oder haben Terrazzoboden.
- Wände und Decken (Höhe ca. 2,70-2,90 m) überwiegend mit Rauhfaser-Tapete versehen.
- überwiegend mit Balkon
- Grundsätzlich auch WG geeignet

Die Neubau-Wohnungen im Dachgeschoss haben jeweils einen offenen Wohnküchen/Wohnzimmer-Bereich mit Balkon sowie zwei großzügige Schlafzimmer mit Doppel-Velux-Fenstern ("LICHTBAND").

Die Voll-Bäder haben Veluxfenster und sind mit Anschlüssen für Dusche und Badewanne ausgestattet.

Weitere Details gerne auf Anfrage

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Keller, Duschbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt im Eigenvertrieb.

Folgende 2-Zimmer-Wohnungen sind noch zu verkaufen:

2. OG: mitte (vermietet) und rechts (freiwerdend)

3. OG: links (leerstehend, renoviert) und rechts (vermietet)

DG (noch im Ausbau, lieferbar ab Juli 2026): links und rechts (beides 3-ZW)

Wohnungsgrößen von 53 - 83 m²

Kaufpreise ab 225.000 EUR - 444.000 EUR

Für Eigennutzer und weitsichtige Kapitalanleger

Sichern Sie sich jetzt eine schönes Zuhause im beliebtesten Quartier von Kiel!

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße unweit des beliebten Blücherplatzes mit dem legendären Wochenmarkt - perfekt beschrieben vom "Förde-Fräulein" auf foerdefraeulein.de/wochenmarkt-bluecherplatz-kiel

Auch sonst braucht man eigentlich nicht viel mehr zur Lage zu sagen.

Zu Fuß oder mit dem Rad erreichen Sie innerhalb weniger Minuten die Holtenauer Straße, die Universität (CAU), die Forstbaumschule, das Düsternbrooker Gehölz und die Kiellinie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hausansicht Hof



Blick vom Balkon NW

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon SW



Hof/Garten

Exposé - Galerie



Hof/Garten



Hof/Garten

Exposé - Galerie



Hof/Garten



Hof/Garten

Exposé - Galerie



Hof/Garten



Flur

Exposé - Galerie



Bad

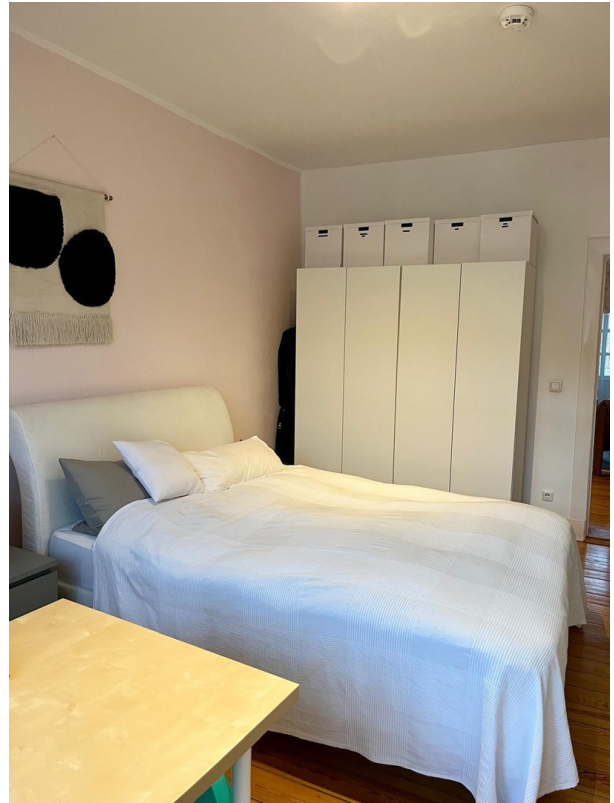


Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick vom Balkon S/W

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon N/W

Exposé - Grundrisse

