

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Kiel

### Stilvolle ruhige 3-Zi-Dachgeschosswohnung – eigene Etage, Dachbalken & Gartenmitnutzung



Objekt-Nr. **OM-329562**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **960 € + NK**

24114 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1908	Summe Nebenkosten	240 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.880 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	4. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhiges Wohnen über den Dächern von Kiel...

Diese helle, lichtdurchflutete 3-Zi-Dachgeschosswohnung wurde nachträglich hochwertig ausgebaut und befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand. Sie erstreckt sich über die gesamte Etage und es gibt auch keine weitere Wohnung darüber. Diese Alleinlage sorgt für Ruhe und Privatsphäre nahe der Innenstadt.

Die Wohnung verbindet modernen Ausbau mit dem typischen Charme einer Dachgeschosswohnung: sichtbare Holzbalken, Dachschrägen und unterschiedlich große Zimmer (groß, mittel, klein) ermöglichen eine funktionale Nutzung. Aufgrund dieser Raumaufteilung ist die Wohnung nicht für Wohngemeinschaften geeignet.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines sehr gepflegten Jugendstil-Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1908 (mit Stuck im Eingangsbereich etc.), welches sorgfältig instandgehalten wird und in einer ruhigen Einbahnstraße nahe Südfriedhof gelegen ist. Dank seiner soliden und massiven Bauweise ist der Energieverbrauch für ein Gebäude dieses Baujahres bemerkenswert niedrig, was sich positiv auf die Heizkosten auswirkt.

Das Haus umfasst nur acht Wohneinheiten und zeichnet sich durch eine angenehme, ruhige Hausgemeinschaft aus (überwiegend Einzelpersonen). Das trägt zu einer ruhigen, respektvollen Wohnatmosphäre bei.

Ein kleiner gepflegter Gemeinschaftsgarten steht allen Mietern zur Verfügung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für eine berufstätige Einzelperson oder ein ruhiges Paar, die ein gepflegtes Zuhause suchen.

Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderen größeren Tieren kann in dieser Wohnung leider nicht erlaubt werden.

Wichtig:

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss ohne Aufzug. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Wer eine ruhige, besondere Wohnung mit viel Privatsphäre sucht, findet hier ein langfristiges Zuhause.

## Ausstattung

- ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, weiteres Zimmer z. B. als Arbeits- oder Gästezimmer)
- sehr gepflegter Gesamtzustand der Wohnung und des Hauses
- teilweise sichtbare Holzbalken und Dachschrägen
- Einbauküche (kompakt) mit Platz für kleinen Tisch und Stühle
- modernes Badezimmer mit Badewanne (auch als Dusche nutzbar)
- hochwertiger Design-Bodenbelag, Fliesen im Bad
- straßenseitige Fenster erneuert, kleines Hoffenster im Nebenraum noch im ursprünglichen Zustand
- erneuerte Dachdämmung
- Fernwärme-Zentralheizung
- Energieeffizienzklasse C (Verbrauch 86 kWh/m<sup>2</sup>a) – für ein Haus von 1908 sehr gut
- Gemeinschaftswaschmaschine und Trockenraum im Keller

- Fahrradunterstand im Hof
- Ein separater Dachbodenbereich neben der Wohnung dient als praktischer Kellerersatz und exklusiver Trockenraum für Wäsche
- Kabel-TV oder Glasfaseranschluss ist auf Wunsch möglich

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung richtet sich an eine ruhige berufstätige Einzelperson oder Paar mit stabilem Einkommen, die ein gepflegtes Zuhause suchen. Bitte senden Sie Ihre Anfrage nur, wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind.

Beginnen Sie Ihre Nachricht bitte mit:

„Ich habe die Anzeige gelesen und interessiere mich als Einzelperson/Paar für die Wohnung.“

Teilen Sie außerdem bitte kurz mit:

- Beruf / Tätigkeit
- Haushaltsgröße
- Nettoeinkommen
- gewünschten Einzugstermin
- Telefonnummer

Anfragen ohne diese Angaben können leider nicht berücksichtigt werden.

Besichtigungen erfolgen als Einzeltermine nach vorherigem telefonischem Vorgespräch.

Warmmiete: 1.200 € (960 € Kaltmiete + 140 € Nebenkosten + 100 € Heizkosten)

Kaution: 2.880 €

Strom: direkt mit Versorger

Vermietung privat, keine Maklercourtage

Die Wohnung ist frei, renoviert und ab sofort oder nach Vereinbarung verfügbar.

Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und dient lediglich der Orientierung.

## Lage

Das Haus liegt zentral und dennoch sehr ruhig in einer kleinen Einbahnstraße nahe des Schützenparks (Südfriedhof).

Parkmöglichkeiten sind an der Straße vorhanden.

Sehr gute Infrastruktur und Anbindung.

Trotz der guten Erreichbarkeit der Innenstadt liegt das Haus spürbar ruhig und abgeschirmt vom städtischen Trubel.

Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Rewe, Bäcker), Ärzte, Apotheke, Ikea und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Autobahn BAB A215/A7 ist schnell erreichbar.

Die Universität ist ca. 3 km entfernt und bequem mit Bus, Fahrrad oder Auto erreichbar.

Der Strand ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Trotz der zentralen Lage wohnt man hier angenehm ruhig – im Garten hört man die Vögel zwitschern.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



kleines Zimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Blick vom Wohnzimmer i.d. Flur



Blick vom kl. Zimmer i.d. Flur

# Exposé - Galerie

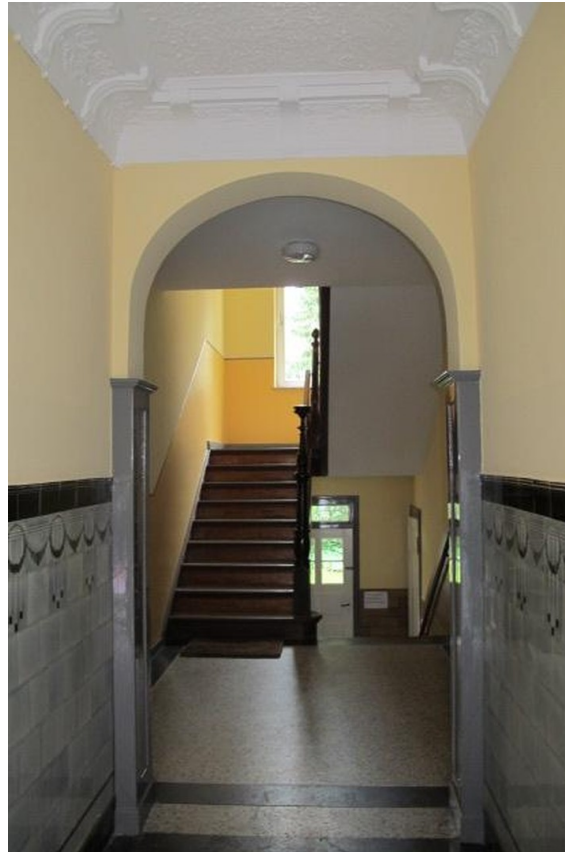


hochwertiger Designboden



neu gestalteter Hof mit Garten

# Exposé - Galerie



renoviertes Treppenhaus



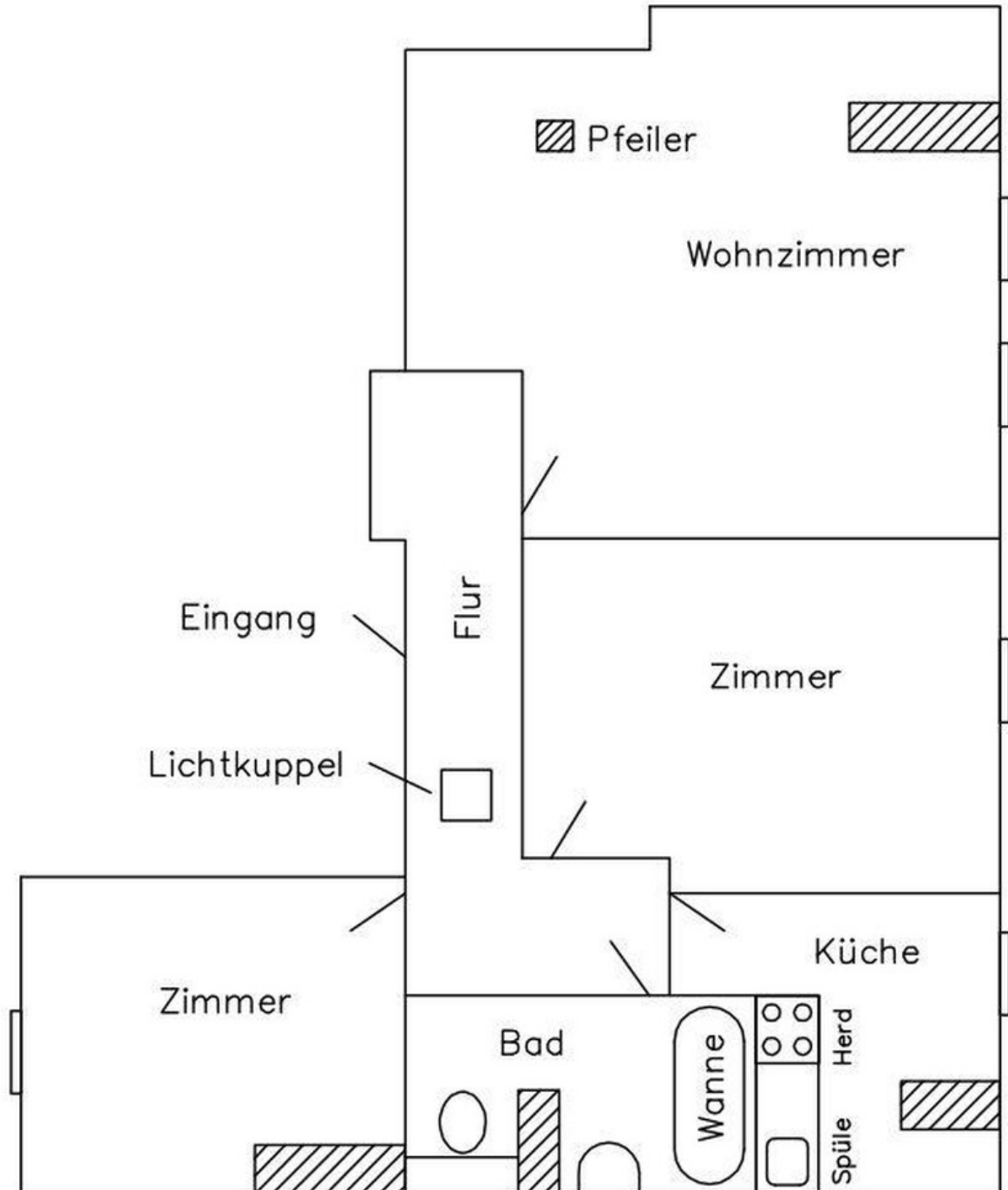
sanierte Rückfassade

# Exposé - Galerie



neu gestalteter Hof

# Exposé - Grundrisse



Grundriß