

# Exposé

## Maisonette in Kiel

### Dachgeschoß-Maisonette-Wohnung 59 qm am Tilsiter Platz in Kiel-Ellerbek



Objekt-Nr. OM-428076

#### Maisonette

Vermietung: **938 € + NK**

Ansprechpartner:

B. Nissen

Telefon: 04384 597028

24148 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	2.814 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	58,86 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neues Jahr, neue Wohnung, neues Leben

58,86 qm-Dachgeschoß-Maisonette-Wohnung (46,18 qm n. WfVO)

Wenn Sie einen befreienden Neuanfang suchen, dann wird Ihnen dieser Blick über Kiel das Herz öffnen. Durch das Panoramafenster des lichtdurchfluteten Wohnzimmers schauen Sie vom Tilsiter Platz bis in die ländliche Probstei im Nordosten von Kiel. Das reicht Ihnen noch nicht? Dann folgen Sie uns über die 14 Holzstufen der Innentreppe dieser Maisonette-Wohnung nach oben in den Schlafbereich und schauen durch das seeseitige Dachfenster den weißen Fähren und Kreuzfahrtschiffen beim Auslaufen aus der Kieler Förde zu. Oder Sie wechseln die Seite, klappen den Dachbalkon heraus, genießen den atemberaubenden Blick über Dächer, Bäume und Landschaften und lassen sich dabei den frischen Seewind um die Ohren wehen. Hören Sie das Kreischen der Möwen? Dann sind Sie in einer der spektakulärsten Neubauwohnungen von Kiel angekommen.

In dem 1960 gebauten Mehrfamilienhaus wurde diese Wohnung 2023/24 völlig neu ins Dachgeschoß gebaut, und in diesem Zug wurde das ganze Haus mit neuen Fenstern und Fassadendämmung energetisch auf den neuesten Stand gebracht.

## Ausstattung

In der unteren Ebene finden Sie gleich zwei Zimmer. Die geräumige Wohnküche (14,37 qm) mit Vinylboden im Eiche-Look lässt sich ganz nach Belieben als Esszimmer oder Büro nutzen. Die moderne Design-Einbauküche verfügt über Spüle, Backofen mit Mikrowellenfunktion, Cerankochfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspülmaschine und natürlich viel Stauraum. Im anschließenden Wohnzimmer (18,51 qm) mit Eiche-Vinylboden finden eine geräumige Sitzlandschaft sowie Fernseher, Schrank und Schreibtisch Platz. Wenn Sie beide Flügel des Panoramafensters zum französischen Balkon öffnen, sitzen Sie wie im Freien. Das strandfarben geflieste, geräumige Duschbad (4,88 qm) mit seiner 1-Meter-Runddusche lässt Urlaubsgefühle aufkommen. Hier ist auch Platz für Waschmaschine und Trockner, die Anschlüsse dafür sind natürlich vorbereitet. In die Ebene darüber führt Sie ein Traum von Treppe: geschwungener schwarzer Stahl, belegt mit massiven Vollholzstufen und einem Echtholzhandlauf. Oben angekommen wartet ein anheimelnder Schlafbereich (21,10 qm) wie in einem Strandhotel auf Sie. Das Fenster zur Fördeseite öffnet den Blick nach Norden. Das zweite Fenster ist ein ausklappbarer Fensterbalkon und fängt die Südsonne ein. Hier oben ist Platz für ein großes Doppelbett, für Schränke und Kommoden. Wem der traumhafte Ausblick in die Wirklichkeit nicht genügt, der findet Fernsehanschlüsse in beiden Wohnungsebenen.

Die Wohnung verfügt über eine Glasfaseranbindung und eine Türöffnungsanlage mit Kamera.

Das Haus ist an das Fernwärmennetz der Stadtwerke Kiel angeschlossen, es verfügt also über eine sichere und kostengünstige Wärmeversorgung. Zur Wohnung gehören ein eigener Keller, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein gemeinschaftlicher Trockenkeller. Kostenlose öffentliche Autostellplätze befinden sich direkt vor dem Haus und in der näheren Umgebung.

Eine Garage oder ein exklusiver Stellplatz unmittelbar hinter dem Haus können direkt vom Garageneigentümer gemietet werden.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Haustierhaltung und Rauchen sind in dieser Wohnung nicht erwünscht.

Diese schöne Wohnung ist ab sofort oder später frei.

Das Gesamthaus ist energetisch saniert; ein Energieausweis ist beantragt.

## **Lage**

Nur 700 m von der romantischen Schwentinemündung und 5 km vom Ostseebad Mönkeberg entfernt, glänzt die Wohnung mit ihrer attraktiven Lage.

Alle relevanten Infrastruktureinrichtungen liegen direkt vor der Haustür: Bushaltestelle, Supermarkt, Bäcker, Postfiliale, Friseur, Ärzte, Apotheke, Sparkassenfiliale. Im weiteren Nahbereich gibt es alle Schultypen und vor allem das weitläufige Gelände der Fachhochschule Kiel, das mit dem Fahrrad in 8 Minuten erreicht wird.

Die nahegelegene Ostsee bietet eine ganze Kette von attraktiven Stränden – Hasselfelde, Mönkeberg, Kitzeberg, Möltenort, Heikendorf, Laboe, Stein, Wendtorf, Heidkate, Kalifornien, Schönberg – mit Bademöglichkeit, Wassersport, Entspannung pur und mit vielseitiger Gastronomie. Von Ihrer künftigen Wohnung aus sind Sie mit dem Auto in zehn Minuten sowohl in der Kieler Innenstadt als auch am Ostseestrand.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick zur Wohnungseingangstür



Wohnküche mit großem Fenster

# Exposé - Galerie



Panorama des Badezimmers



Geräumige 1-Meter-Runddusche

# Exposé - Galerie



Bad mit Handtuchheizung



Badezimmer, elegantes WC



Wohnzimmer mit großer Gaube

# Exposé - Galerie



WZ mit Treppe zur oberen Ebene



Schlafebene mit Fensterbalkon

# Exposé - Galerie



Fensterbalkon



Fensterbalkon



Fensterbalkon z.Tilsiter Platz

# Exposé - Galerie



Fensterbalkon von außen



Schlafbereich Fördeseite

# Exposé - Galerie



Blickrichtung Förde



Schlafbereich Richtung Treppe

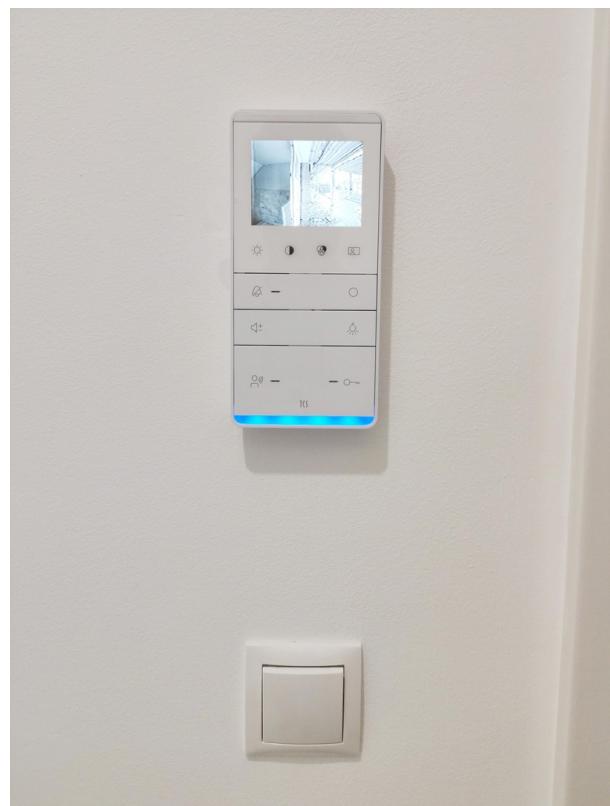
# Exposé - Galerie



Treppe nach unten



Treppe nach unten



Gegensprechanlage im Flur

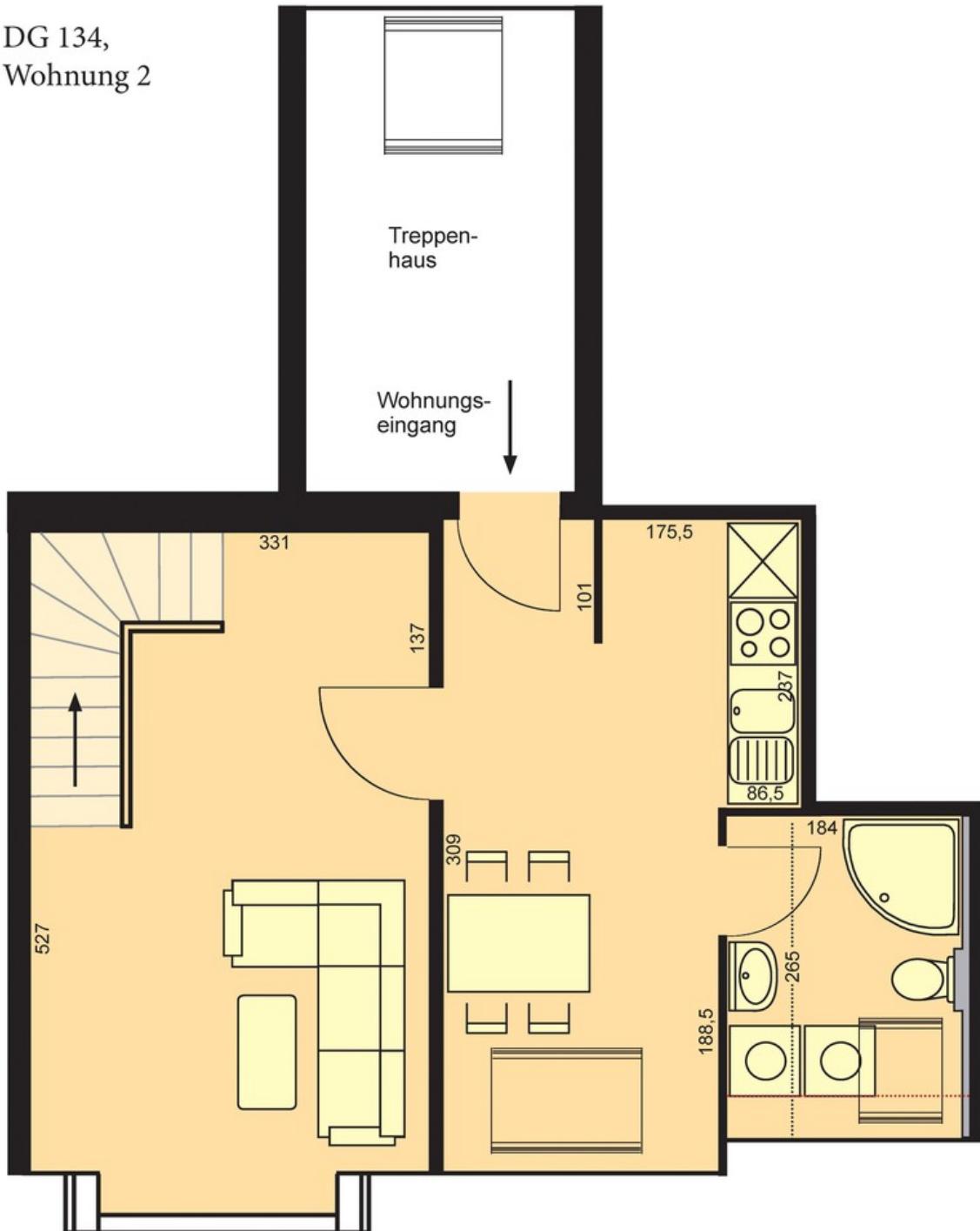
# Exposé - Galerie



Eingang zur Maisonette-Wohnung

# Exposé - Grundrisse

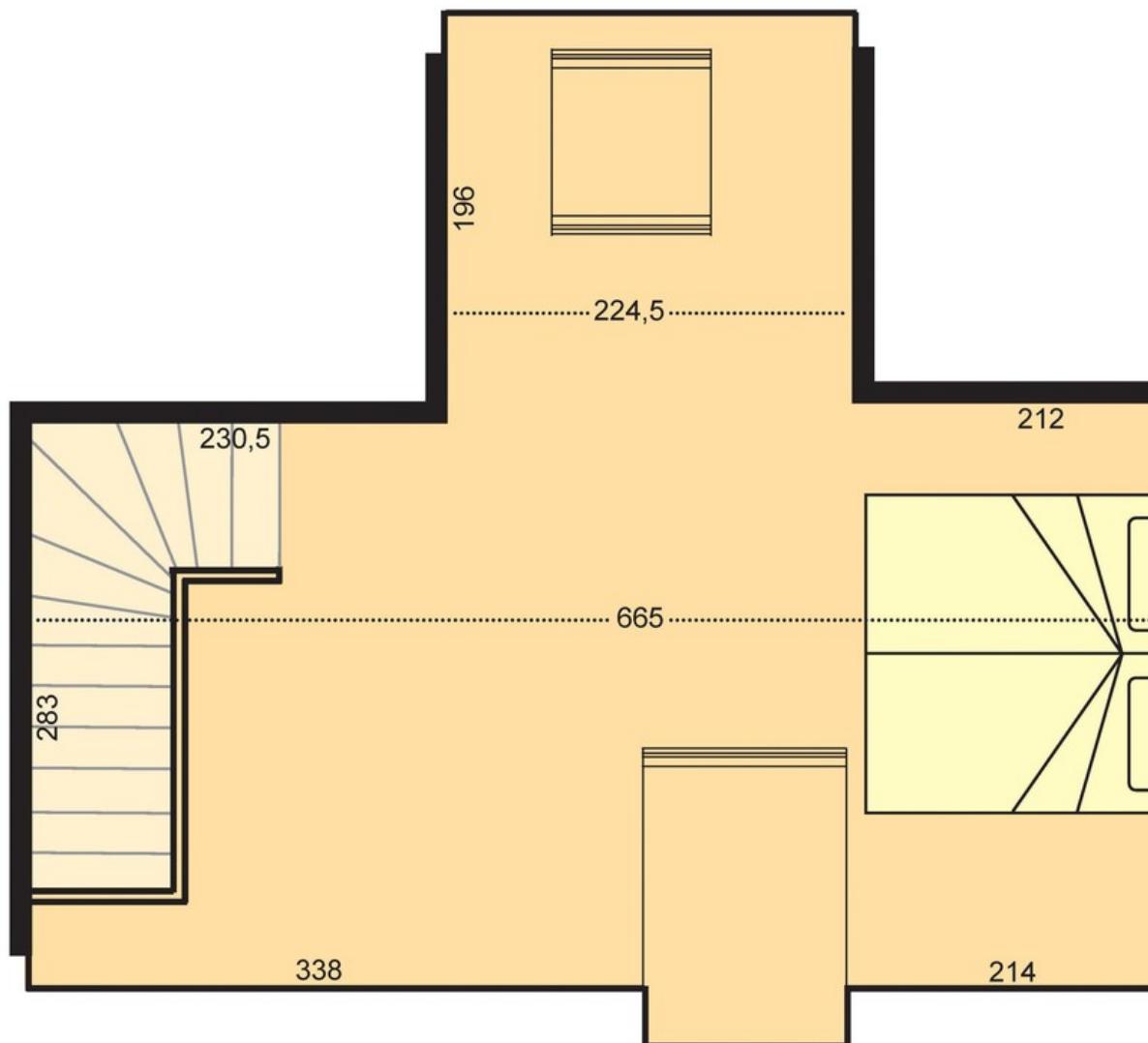
DG 134,  
Wohnung 2



Grundebene mit Wohnz. Kü. Bad

# Exposé - Grundrisse

Spitzboden 134,  
Wohnung 2



Obere Wohn- und Schlafebene