

# Exposé

## Wohnung in Kiel

### Einmalige Luxus Altbau Wohnung Holtenauer Str.



Objekt-Nr. OM-460440

### Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Migena Schroeder

Holtenauer Straße 213  
24106 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1904	Mietsicherheit	4.800 €
Etagen	6	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	140 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Jugendstil-Altbauwohnung gehört zu den prächtigsten und zugleich fast vollständig sanierten Objekten ihrer Art in Kiel.

Mit größter Sorgfalt und Liebe zum Detail wurde sie in 2025 kernsaniert - ein Angebot, das in dieser Form äußerst selten ist.

Es erfüllt uns mit Freude, diese besondere Wohnung in verantwortungsvolle und wertschätzende Hände zu übergeben.

Historischer Charme trifft moderne Perfektion

Die Wände wurden vollständig neu errichtet und mit originalgetreuem Gipsstuck, hochwertigem Malervlies sowie natürlichen, atmungsaktiven

Farben veredelt.

Zum Einsatz kommen exklusive Farrow & Ball Farbtöne, die Wärme, Eleganz und Geborgenheit ausstrahlen:

Fenster, Türen & Beschläge - eine Hommage an die Jugendstil-Epoche

Alle Fenster wurden erneuert und mit anthrazitfarbenen 3- und 4-fach verglasten

Elementen ausgestattet.

Die extra hohen Kassetentüren und die liebevoll restaurierten Holzkassettenfenster wurden mit originalen Bauhaus-Beschlägen und eleganten Chromgriffen ergänzt.

Diese Details verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter und verbinden historische Substanz mit moderner Qualität.

Luxus-Einbauküche - ein kulinarisches Statement

Die maßgefertigte, mattschwarze Luxusküche mit Granitarbeitsplatte ist ein echtes Highlight und lässt keine Wünsche offen:

- Großes, flächenbündiges 80 cm Induktionskochfeld mit integrierter Dunstabzugshaube flächenbündig
- Schwarzer Miele-Backofen mit Selbstreinigungsfunktion auf Augenhöhe
- 200 cm XXL Siemens Kühl-Gefrierkombination
- Besonders leiser Siemens iQ500 XXL-

Geschirrspüler

- Edle Nero Assoluto Granitarbeitsplatte (2 cm, matt)
- Matt schwarze Hansgrohe-Armatur mit Auszug
- Metall Waschbecken

Wellness-Badezimmer - Ihre private Spa-Oase

Das Badezimmer wurde als luxuriöser

Rückzugsort gestaltet:

- wunderschöne italienische Fliesen
- Indirekte LED-Luxusbeleuchtung mit Entertainment System mit Bluetooth und Radio
- Grohe Rainshower-Wellnessdusche

- Ebenerdige Dusche mit Grohe Designabfluss und nano versiegelter Glasabtrennung

Freistehende Badewanne

- Samtweicher, matter Waschtischschrank mit zwei großen Schubladen
- Axxor Hansgrohe Unterputzarmatur
- Mattes Gussmarmor-Waschbecken
- Schwarzer, beheizter und beleuchteter

Design-Spiegel

- Großer anthrazitfarbener

Handtuchheizkörper

Ein besonderes weiteres Highlight:

Ein modernes Dusch-WC mit Bidetfunktion, beheiztem Sitz, Geruchsabsaugung, Softclosing und spülrandloser Ausführung - für perfekte Hygiene abgerundet mit Geberit Exclusive Geberplatte.

Raumaufteilung - harmonisch, großzügig und durchdacht

Die Wohnung beeindruckt mit einer klaren, eleganten Struktur:

Alle Räume gehen von einem stilvollen, großzügigen Jugendstil-Flur ab, der den besonderen Charakter der Altbauarchitektur unterstreicht.

Das Herzstück bildet eine wunderschöne Wohnküche mit originalem, abgeschliffenem und allergikerfreundlich versiegeltem Dielenfußboden - ein warmer, einladender Raum, der Kochen, Wohnen und Leben miteinander verbindet.

Hinzu kommen 2 gleich große Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein besonderes Highlight: Wohnzimmer und Küche/Esszimmer sind durch eine elegante Schiebetür miteinander verbunden, sodass beide Räume sowohl offen als auch getrennt genutzt werden können .

Die Wohnung befindet sich im 1 OG- was allerdings im Prinzip dem 2 OG entspricht aufgrund der Hochparterre.

## **Ausstattung**

Luxus - mehr ist in einer Mietwohnung kaum vorstellbar

Technik & Komfort - auf höchstem Niveau

- Wand- und Deckenlampen in der gesamten Wohnung
- 5-Sterne-Elektroinstallation
- Elegante Lichtschalter von Gira und Busch-Jaeger
- CAT-7-Internetverkabelung
- Glasfaseranschluss
- Hochmoderne Videosprechanlage, steuerbar über Smartphone - inkl.

Paketannahme-Funktion

- Allergikerfreundlich abgeschliffener und versiegelter Dielenboden
- Erneuerte Steigeleitungen für Strom, Internet, TV und Wasser

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

In den letzten 2 Jahren wurden 90 % der Fenster, Haustür, Innendämmungen und Steigeleitungen erneuert und somit die Energieeffizienz weiter deutlich verbessert wurde.

Ein Parkplatz auf dem Innenhof befindet sich nur etwa 20 Meter von der Wohnung entfernt und kann für 100 Euro monatlich angemietet werden.

Die Kosten für Treppenhausreinigung, Hausmeisterservice und die allgemeine Pflege des Gebäudes sind bereits vollständig in den Nebenkosten enthalten.

Vermietung und Verwaltung erfolgen direkt durch die Eigentümer - keine große, anonyme Hausverwaltung.

Schröder Immobilien ist seit über 23 Jahren in der Holtenauer Straße ansässig und betreut ausschließlich unsere eigenen

Immobilien.

Folgen Sie uns auf Instagram: [classic\\_immo\\_kiel](#)

Classic Immobilien Kiel GmbH & Co. KG

Der Grundriss ist eine alte Zeichnung: wo die Küche ist, befindet sich heute das Bad. Wohnen 1 und 2 sind verbunden mit einer Schiebetür. In dem wohnen 2 befindet sich auch die Wohnküche.

## Lage

Lage

In der Wik, direkt am Belvedere und in einer der schönsten Wohnlagen Kiels, liegt die Holtenauer Straße 213 - nur rund 500 Meter von der Kieler Förde entfernt. Die Nähe zum Wasser prägt das gesamte Wohngefühl: ein frisches, maritimes Klima, klare Luft und eine hervorragende Sonnenausrichtung, 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 213 verbindet damit maritimes Lebensgefühl, Ruhe und urbanen Komfort auf eine Weise, die in Kiel nur selten zu finden ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemein

**Infrastruktur:**

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

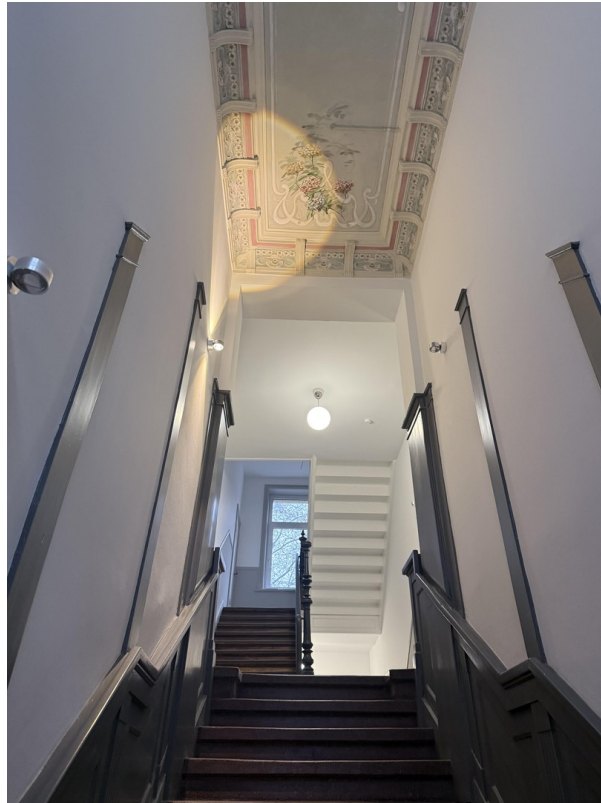
# Exposé - Energieausweis

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

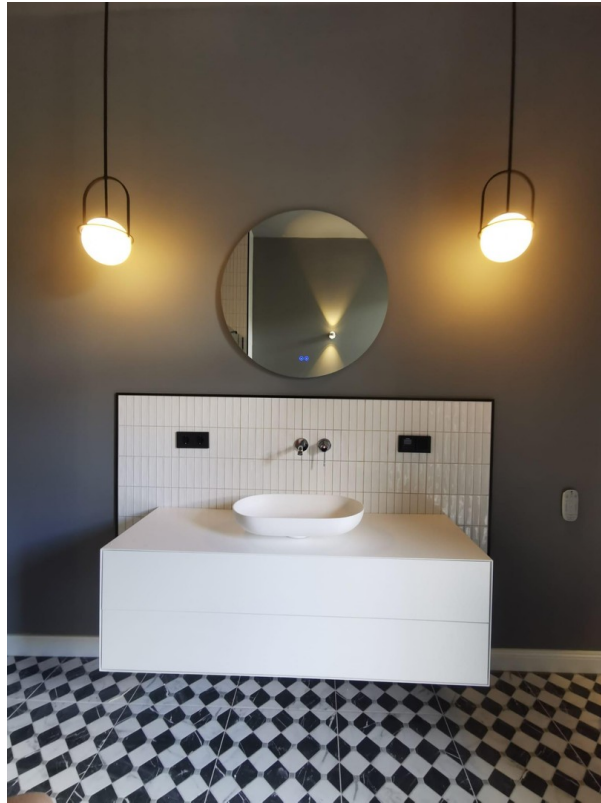
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



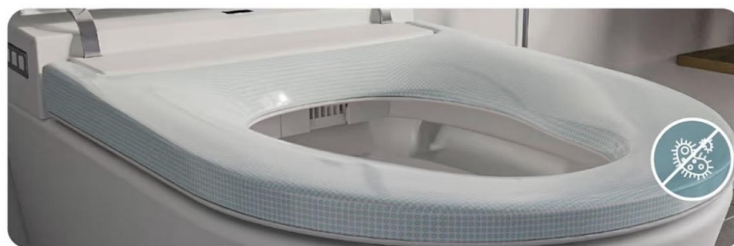
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Selbstreinigender Duscharm für  
konstant hygienische Nutzung

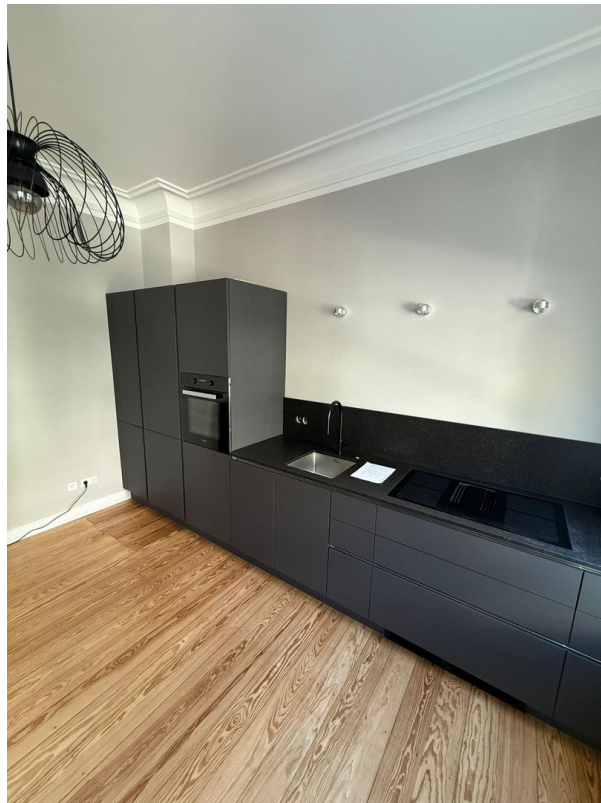


Antimikrobieller WC-Sitz  
für bessere Hygiene

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



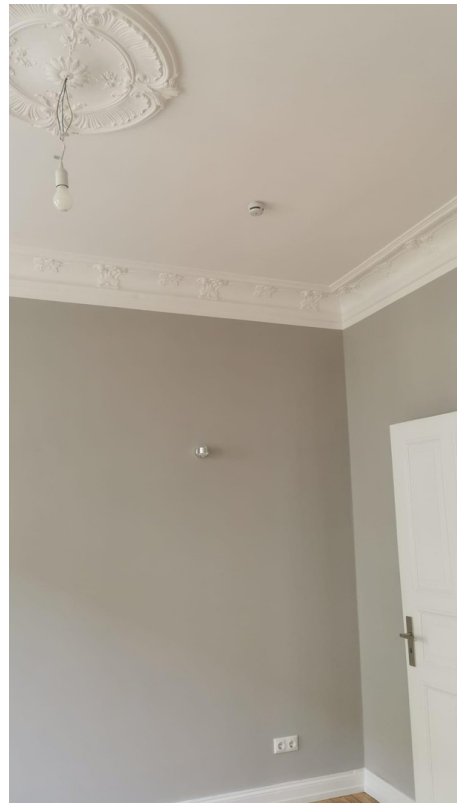
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



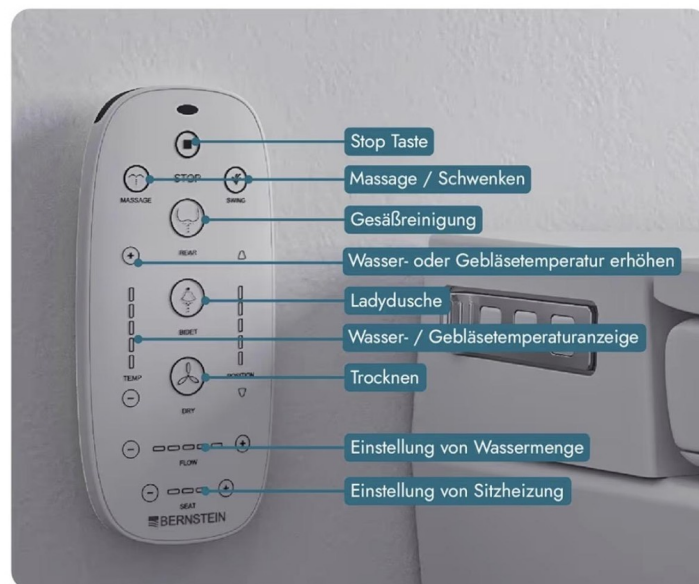
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Alle Funktionen vereint  
in einer Fernbedienung

# Exposé - Galerie



Effektive Geruchsabsorption  
mit Aktivkohlefilter



Warmlufttrockner für  
zusätzliche Bequemlichkeit

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

