

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Schleswig

**Sanierte 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Einbauküche, 79,5 m<sup>2</sup>, zentral in Schleswig**



Objekt-Nr. **OM-462441**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **875 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gunnar Fey

Paulihof 2  
24837 Schleswig  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1850                 | Mietsicherheit | 2.505 €        |
| Etagen                | 2                    | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer                | 2,00                 | Übernahmedatum | 01.09.2026     |
| Wohnfläche            | 79,50 m <sup>2</sup> | Zustand        | Neuwertig      |
| Energieträger         | Gas                  | Badezimmer     | 1              |
| Nebenkosten           | 80 €                 | Etage          | 2. OG          |
| Heizkosten            | 100 €                | Heizung        | Zentralheizung |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €                 |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss überzeugt durch ihren ungewöhnlich großzügigen Schnitt. Das gesamte Gebäude wurde 2016 komplett saniert, die Wohnung präsentiert sich entsprechend modern und gepflegt.

Auf 79,5 m<sup>2</sup> verteilen sich ein Wohnzimmer mit fast 29 m<sup>2</sup>, ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit knapp 21 m<sup>2</sup> sowie eine separate Wohnküche mit Essbereich und hochwertiger Einbauküche. Das Tageslichtbad ist mit knapp 7,5 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich groß, verfügt über eine Dusche und einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Ein separater Abstellraum von 6 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Lage im Paulihof verbindet Zentrumsnähe mit Ruhe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Altstadt und die Schlei sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Berufstätige, die Wert auf Platz und eine moderne Ausstattung legen.

## Ausstattung

- 2 Zimmer im Dachgeschoss, 2016 komplett saniert
- Wohnzimmer ca. 28,7 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer ca. 20,7 m<sup>2</sup>
- separate Wohnküche mit Essbereich, ca. 12 m<sup>2</sup>
- hochwertige Einbauküche
- Tageslichtbad ca. 7,4 m<sup>2</sup> mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- separater Abstellraum ca. 6 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnung
- hochwertiger Vinylboden
- Gas-Zentralheizung
- Stellplatz auf dem Hof für 50 € monatlich zumietbar

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird als Staffelmiete vermietet, die Kaltmiete erhöht sich alle 24 Monate um 3%. Ein Stellplatz auf dem Hof kann für 50 € monatlich dazugemietet werden. Provisionsfrei, Vermietung direkt durch den Eigentümer. Kautionsfrei. Zur Besichtigung bitte Einkommensnachweise und eine aktuelle SCHUFA-Auskunft mitbringen. Keine Haustiere erwünscht.

## Lage

Die Wohnung liegt im Paulihof, einer ruhigen Hoflage im Westen Schleswigs. Das Umfeld ist grün und naturnah: Im Westen grenzt der Naherholungswald Tiergarten an, im Süden der aufwendig rekonstruierte Barockgarten von Schloss Gottorf. Das Landesmuseum Schloss Gottorf mit seinen Sammlungen und Gärten ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Wer Ruhe und Natur schätzt, ohne auf Infrastruktur zu verzichten, ist hier richtig. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Schwimmhalle und vielfältige Sportangebote befinden sich im näheren Umfeld. In die Schleswiger Innenstadt mit Geschäften, Gastronomie und dem Stadthafen an der Schlei gelangt man zu Fuß in rund 15 bis 20 Minuten, mit dem Rad deutlich schneller.

Die Anbindung an die A7 ist gut, sodass Flensburg, Kiel und Rendsburg für Pendler bequem erreichbar sind. Spaziergänge im Wald und am Wasser beginnen praktisch vor der Haustür.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

