

# Exposé

## Wohnung in Kiel

### Exklusive 2-Zimmer-Wohnung am Belvedere – Holtenauer Straß



Objekt-Nr. OM-472101

#### Wohnung

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:  
Migena Schroeder

Holtenauer Straße 228  
24106 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	188 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive 2-Zimmer-Wohnung am Belvedere – Holtenauer Straße 228, Kiel

Diese außergewöhnliche Wohnung am begehrten Belvedere ist eine echte Seltenheit auf dem Kieler Immobilienmarkt – hochwertig ausgebaut, durchdacht geschnitten und mit einem Qualitätsanspruch, der in dieser Konsequenz nur selten zu finden ist.

Ausstattung auf höchstem Niveau

Die offene Küche besticht durch eine massive Holzarbeitsplatte und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt: ein AEG-Backofen mit Pyrolyse-Selbstreinigung, eine 2 Meter hohe Siemens-Kühl-Gefrierkombination mit 0-Grad-BioFresh-Fach für längere Frische, eine Grohe-Armatur, ein Mineralguss-Waschbecken sowie ein integrierter Geschirrspüler.

Der Boden der gesamten Wohnung ist ein handverlegtes, verklebtes und geöltes Massivholz-Eichenparkett mit 22 mm Stärke – ein Detail, das Wertigkeit und Langlebigkeit auf den ersten Blick spürbar macht.

Bad, Küche und Flur sind mit hochwertigen, großformatigen Villeroy & Boch Betontech-Fliesen verlegt, von der Firma Fliesen Heinrich.

Die Wände sind zudem mit atmungsaktivem Kalkputz veredelt, der für ein angenehmes, gesundes Raumklima sorgt. Alle Fenster sind neu und schallisoliert – ein bedeutender Vorteil für ruhiges Wohnen mitten in der Stadt.

Zwei Badezimmer, ein Luxusanspruch

Das En-suite-Badezimmer verwöhnt mit einer großzügigen Badewanne, Design-Armaturen von Grohe, einem beheizten Spiegel, einem Handtuchheizkörper und einer Toilette von Villeroy & Boch aus der Serie Subway 2.0.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein zweites Gäste WC mit Fenster für Ihre Gäste – ein Komfort, der in dieser Größenordnung selten geboten wird.

Durchdachter Grundriss

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine große Garderobe und empfängt Sie mit einem einladenden ersten Eindruck.

Die offene Küche verbindet sich harmonisch mit dem Wohnbereich und schafft großzügige, helle Räume zum Wohnen und Entspannen.

Nachhaltig und gesundheitsbewusst gebaut

Bei der Sanierung wurde zumeist auf natürliche und allergikerfreundliche Materialien überwiegend deutscher Herkunft gesetzt: vom Kalkputz über das Eichenparkett bis hin zu Ölen, Farben, Fenstern und Türen. Diese Sorgfalt im Detail macht die Wohnung nicht nur optisch, sondern auch gesundheitlich zu einem besonderen Zuhause.

Komfort bis vor die Haustür

Ein Aufzug der Firma Kone bringt Sie bequem direkt vor Ihre Wohnungstür – ganz ohne Treppen.

Ihre Chance auf ein Zuhause der besonderen Art

Wohnungen dieser Qualität und mit diesem Ausstattungsniveau kommen in Kiel nur sehr selten auf den Markt. Wer Wert auf hochwertige, natürliche Materialien, durchdachte Raumaufteilung und ein ruhiges, lichtdurchflutetes Zuhause in bester Lage legt, sollte sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Luxus - mehr ist in einer Mietwohnung kaum vorstellbar

Technik & Komfort - auf höchstem Niveau

- Wand- und Deckenlampen in der gesamten Wohnung
  - 5-Sterne-Elektroinstallation mit mehr Steckdosen als notwendig
  - Elegante Lichtschalter von Busch-Jaeger
  - Glasfaseranschluss im Haus
  - Sprechanlage
  - Allergikerfreundlich abgeschliffener und geölter massivholz Eichen Dielenboden als Fischgät verlegt und verklebt.
  - Erneuerte Steigeleitungen aus dem Keller
- 2 Abstellräume im Keller und auf dem Boden
- neue sehr energiesparende Gastherme von Wolf die deutlich günstiger ist Fernwärme in der Unterhaltung.
- alle Fenster inkl. der Eingangstür wurden erneuert und tragen damit zu einem sehr niedrigen Energieverbrauch (deutlich niedriger als im Energieausweis) bei und hohem Sicherheitsstandard.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung ist Barriere frei.

Parkplatz in ca 300 Metern entfernt für 3 Euro am Tag zu mieten oder 90 Euro im Monat.

Auf der Straße kann man überall kostenlos parken.

Am Gebäude gibt es kurzzeit Parkplätze für das be und entladen.

Die Wohnung wird unvermietet und frei übergeben.

Die letzte Kaltmiete betrug 895 € monatlich. Wir können die Wohnung gerne für den Preis vermieten, falls dies gewünscht wird, ggf. auch für 950 Euro KM pro Monat.

Die Anlage ist in sehr guten Zustand und hat es wurde kontinuierlich in die Wohnanlage investiert.

Wärmedämmung an den Straßenseite und Nordseite des Hauses (> 80 der Fläche)

Neu sehr große Fenster im Treppenhaus.

Neue Isolierung aller Laubengänge (2025-2026)

Classic Immobilien Kiel GmbH und Co KG

Folgen sie uns auf auf Instagram: CLASSIC\_IMMO\_KIEL

## Lage

Lagebeschreibung – Holtenauer Straße 228, Kiel-Wik

In der begehrten Kieler Wik, direkt am Belvedere und in einer der schönsten Wohnlagen der Stadt, befindet sich die Holtenauer Straße 228 – nur rund 500 Meter von der Kieler Förde

entfernt. Die Nähe zum Wasser prägt das gesamte Wohngefühl: frische Seeluft, ein maritimes Ambiente und eine hervorragende Sonnenausrichtung sorgen für eine außergewöhnlich hohe Wohnqualität.

Trotz der zentralen Lage zählt dieser Abschnitt der Holtenauer Straße zu den ruhigeren und besonders attraktiven Wohnbereichen Kiels. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht.

Direkt vor der Haustür befinden sich ein kostenloser Outdoor-Fitnesspark, Spielplätze sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken. Besonders beliebt ist der nahegelegene Blücherplatz, einer der lebendigsten Treffpunkte des Viertels. Hier findet regelmäßig der bekannte Wochenmarkt auf dem Blücherplatz statt, der mit frischen regionalen Produkten, Blumen und Spezialitäten ein besonderes Flair schafft und weit über die Stadtgrenzen hinaus geschätzt wird.

Auch kulinarisch bietet die Umgebung zahlreiche Highlights. Das beliebte John's Burgers ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und zählt zu den besten Burger-Restaurants der Stadt. Ergänzt wird das gastronomische Angebot durch charmante Cafés, einen ausgezeichneten Eisladen und viele weitere lokale Lieblingssorte.

Zu den besonderen Standortvorteilen zählen außerdem:

Bäckerei Lyck (ca. 200 Meter entfernt) – bekannt für hochwertige Brotspezialitäten und traditionelle Handwerkskunst.

Bioladen am Belvedere – ideal für frisches Obst und Gemüse, ausgewählte Feinkost sowie nachhaltige Produkte des täglichen Bedarfs.

Belvedere Apotheke und Ärztehaus – umfassende medizinische Versorgung direkt am Belvedere.

Penny-Markt und weitere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Die Holtenauer Straße 228 verbindet auf einzigartige Weise maritimes Lebensgefühl, Ruhe, urbane Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu den beliebtesten Orten der Kieler Wik. Eine Wohnlage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger höchste Attraktivität bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



EBK Küche mit Massivholzplatte

# Exposé - Galerie



Wellness Bad mit WC



Mineralguß Waschbecken



Wohnzimmer lichtdurchflutet

# Exposé - Galerie



Loggia mit Glastür



Linsen Lampen

# Exposé - Galerie



Blick ins Grüne



Loggia mit Parkett



Wohnzimmer Süd/West

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Süd/West



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Loggia



22mm Eichenmassivholz

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Loggia/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



inkl. aller Einbaugeräte



Laubengang als Balkon

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Laubengang als Balkon



Creanfeld AEG

# Exposé - Galerie



Beleuchteter Spiegel



Geölter Fussboden

# Exposé - Galerie



Eiche Massiv Fischgrät



Süd-West Wohnzimmer und SZ

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Siemens Kühlschrank mit Bio



Heizungssteuerungsautomatik

# Exposé - Galerie



Kone Fahrstuhl



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Ostblick



Kone Fahrstuhl

# Exposé - Galerie



Design Armaturen Grohe



Neue Elektrik 5\*

# Exposé - Galerie



Blumen auf dem Hof



Blumen auf dem Hof

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche

# Exposé - Galerie



Schlazimmer

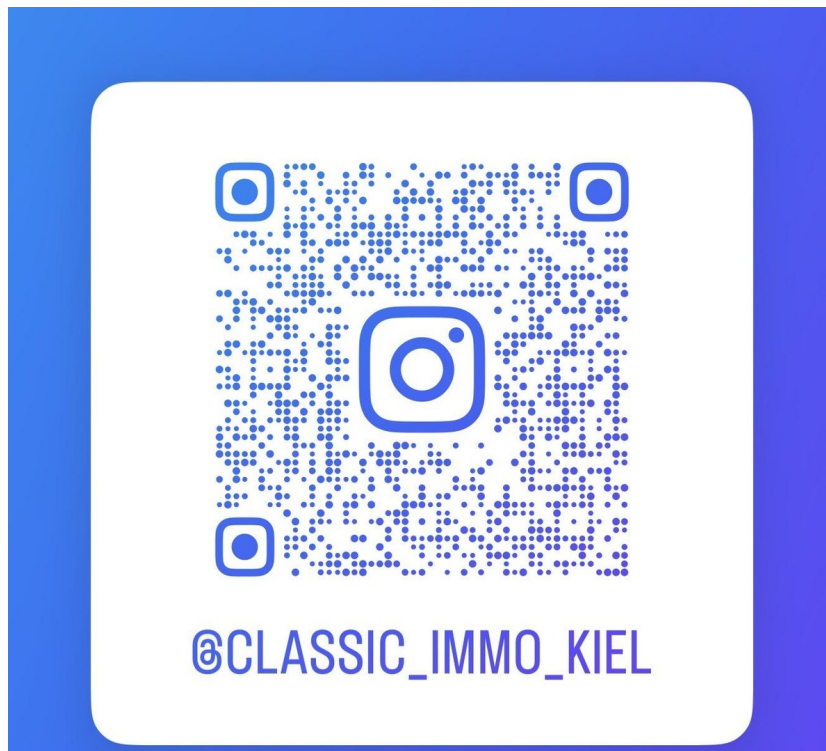


Wohnzimmer



WVDS Dämmung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Neue Gasleitungen

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

