

# Exposé

## Wohnung in Kiel

### 3 Zimmer Holtenauer Str. - Schöne Altbau Wohnung mit 2x Kamin in denkmalgeschütztem Haus



Objekt-Nr. OM-113701

#### Wohnung

Vermietung: **1.295 € + NK**

Ansprechpartner:  
Migena Schroeder

Holtenauer Strasse 240  
24106 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1904     |
| Etagen                | 5        |
| Zimmer                | 84,00    |
| Wohnfläche            | 83,00 m² |
| Energieträger         | Gas      |
| Nebenkosten           | 100 €    |
| Heizkosten            | 90 €     |
| Summe Nebenkosten     | 190 €    |
| Miete Garage/Stellpl. | 90 €     |

|                |                |
|----------------|----------------|
| Mietsicherheit | 3.785 €        |
| Übernahme      | ab Datum       |
| Übernahmedatum | 01.02.2025     |
| Zustand        | gepflegt       |
| Schlafzimmer   | 1              |
| Badezimmer     | 1              |
| Etage          | 2. OG          |
| Heizung        | Zentralheizung |
|                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das denkmalgeschützte und gepflegte Mehrfamilienhaus stammt aus der Jahrhundertwende und präsentiert sich mit typischen Altbauelementen.

Die Wohnung liegt im 2 OG. Die hohen Stuckdecken betonen den einzigartigen altbauflair. Der gut erhaltene Dielenboden (wird vor Einzug neu abgeschliffen und lackiert, das Laminat auf den Bildern im Flur wird entfernt) rundet den Eindruck ab und sorgt für ein anspruchsvolles Ambiente. Das rot gestrichene Wohnzimmer wird vor Einzug neu in weiss geschrichen. Die alte Schiebetür und der Erker wieder hergestellt und neu gestrichen.

Die typischen Altbau Fensterelemente sorgen für freundliche lichtdurchflutete Zimmer und in Kombination mit dem Kaminfeuer werden Sie schöne und gesellige Stunden verbringen.

Die beiden vorderen Zimmer sind durch eine wunderschöne Schiebtür miteinander verbunden. Die alte Schiebetür und der Erker werden im März 2024 renoviert und vor Ihrem Einzug wieder hergestellt.

Im vorderen Wohnzimmer als auch in dem hinteren Zimmer sind Kaminöfen eingebaut.

## Ausstattung

EBK mit Ceranfeld, Heißluft, Kühlgefrierkombi, Abzugshaube und Siemens Geschirrspüler. Platz für Maschine und Trockner ist in der Abstellkammer der Wohnung.

Abstellraum auf halber Treppe und ca 6 qm Kellerraum mit der Lagermöglichkeit für Brennholz.

Gartenutzung mit Grillplatz mit einbegriffen.

Gartenpflege und Treppenhausreinigung ist in der Miete enthalten. Sie können sich aber gerne an der Gartepflege beteidigen.

Optional kann ein Parkplatz im Haus gegenüber angemietet werden für 90 € monatlich.

Fahrradkeller vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Vermietung direkt vom Eigentümer. Das ganze Haus gehört einem Eigentümer und hat einen eigenen Hausmeister.

Die Wohnung wird kurzfristig frei ab 15.01.2025 allerdings wäre auch ein späterer Zeitpunkt möglich.

## Lage

In der Holtenauer Strasse im Übergang zwischen Wik und Belvederre.

Bushaltestelle auf der Holtenauer Strasse nur 300 Meter vom Haus entfernt.

Nur ca. 5 Gehminuten von der Förde entfernt. Aus den oberen Wohnungen hat man Fördeblick.

Park, Supermarkt, Apotheke, Bäcker, Kindergarten und Gymnasium in weniger als 5 Gehminuten entfernt.

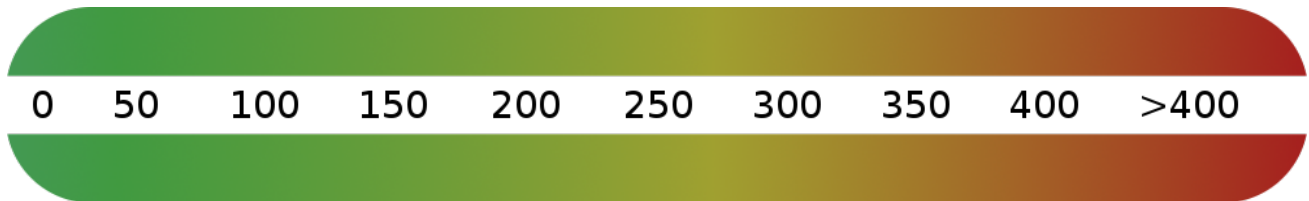
Der Biergarten Forstbaumschule befinden sich in 10 Gehminuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 170,00 kWh/(m²a)   |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |



## Exposé - Galerie



Sehr hell und freundlich



# Exposé - Galerie



Einfach schön ☺



Denkmalschutz, wunderschön



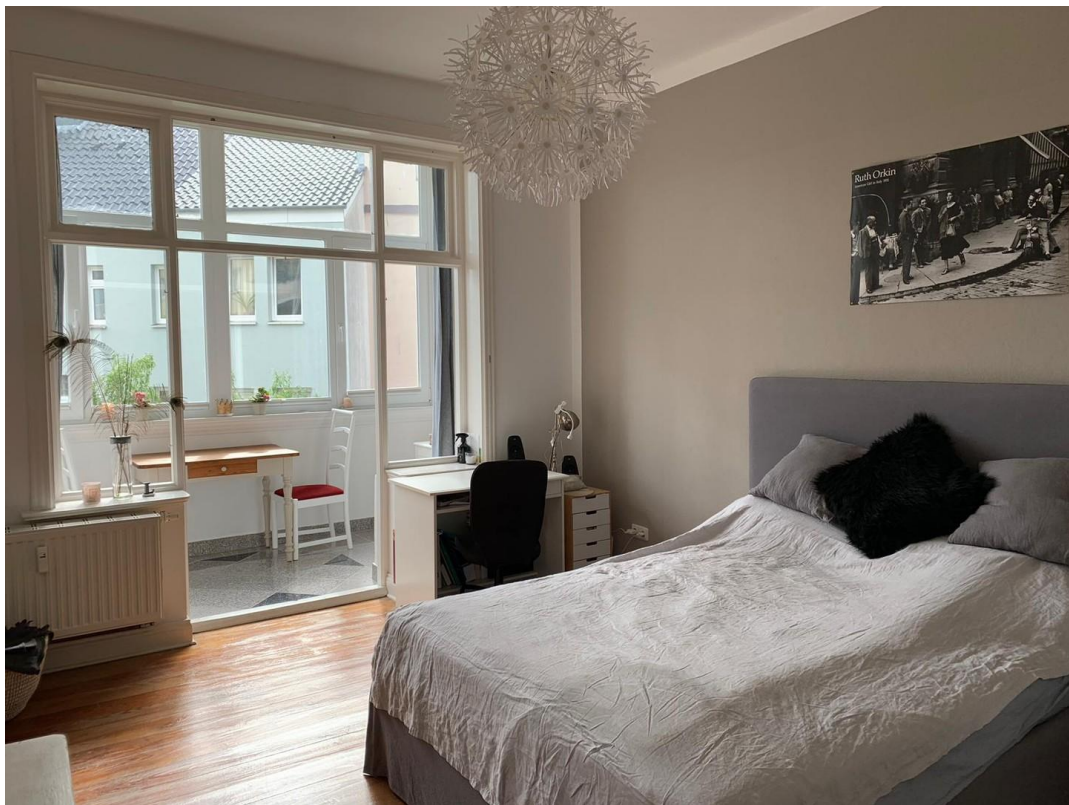
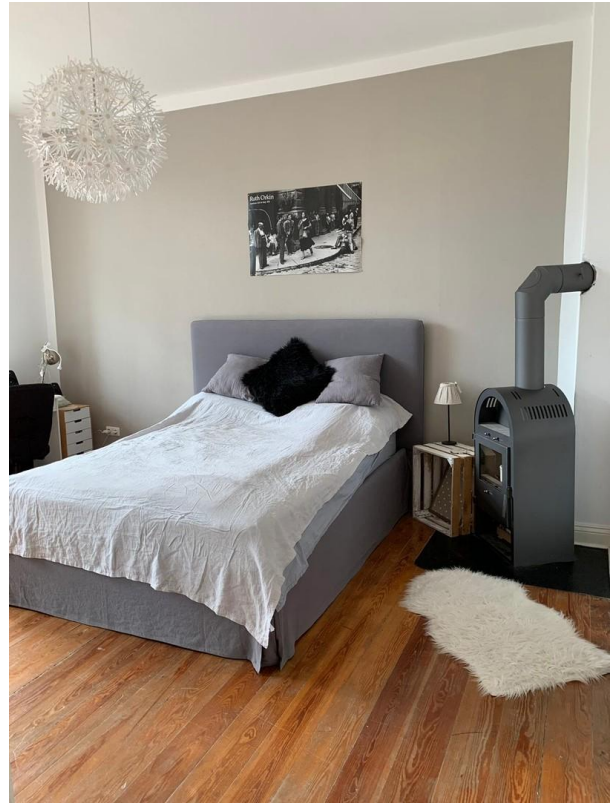
Bad



# Exposé - Galerie



Bad m. Handtuchheizkörper



# Exposé - Galerie



Original Stuck



Küche mit KS, GS, DA, Ceran



Kaminofen



# Exposé - Galerie



Ess oder 2tes Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Loggia



bei Schnee

# Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer



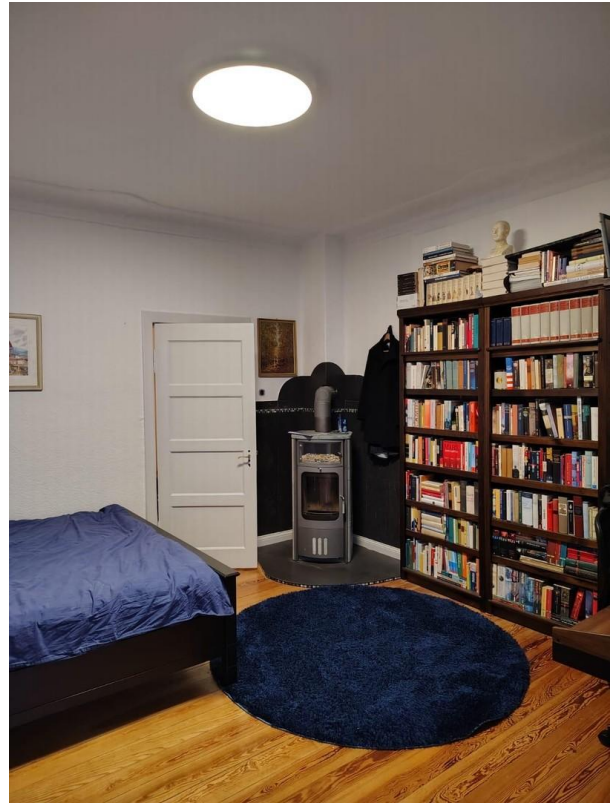
Duschbad



# Exposé - Galerie



Hofseite



Wohnzimmer mit Kamin



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Garten zur Nutzung



Garten zur Nutzung



Garten zur Nutzung



# Exposé - Galerie



Grillplatz, Garten zur Nutzung





# Exposé - Galerie



Hofseite



# Exposé - Galerie

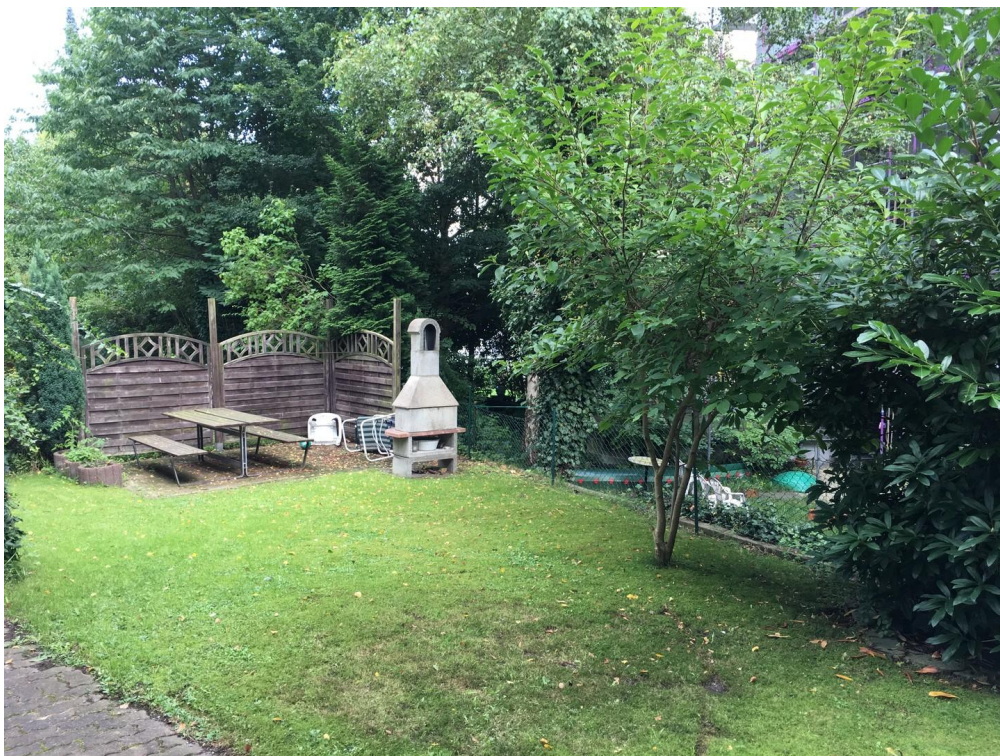


Wohnzimmer



Hofseite

# Exposé - Galerie



Grillplatz, Garten zur Nutzung



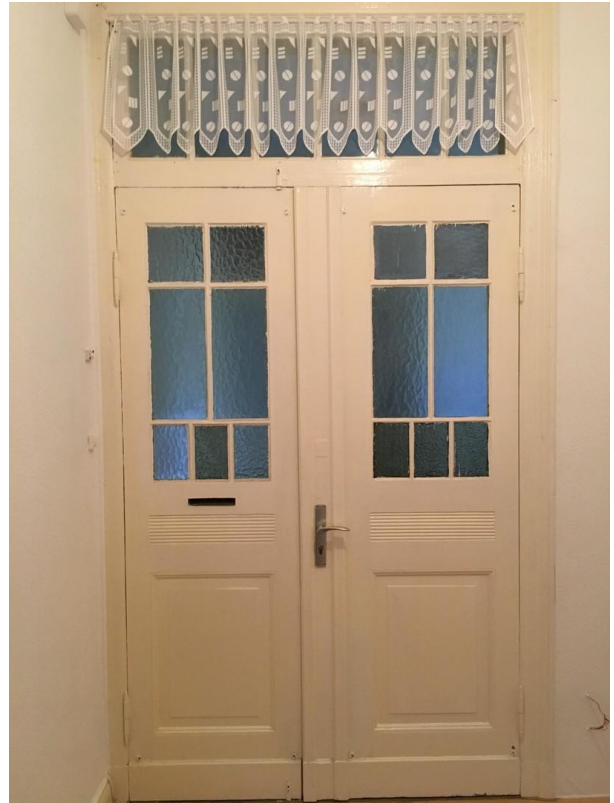
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer





# Exposé - Galerie



Trolle an der Fassade



Flur mit Platz für Schrank

# Exposé - Grundrisse



Blick aus der Küche