

# Exposé

## Wohnung in Kiel

### Helle, solide, sanierte Altbauwohnung beim Blücherplatz



Objekt-Nr. OM-296835

### Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Beim Blücher zuhause

24105 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|               |                      |              |                     |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1938                 | Übernahme    | sofort              |
| Etagen        | 4                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2                   |
| Wohnfläche    | 75,20 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Nutzfläche    | 9,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 1. OG               |
| Energieträger | Fernwärme            | Heizung      | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist inzwischen reserviert. Weitere Wohnungen in dem Haus stehen jedoch noch zum Verkauf - siehe weiter unten.

Helle, solide sanierte Altbauwohnung nur 100 m vom Blücherplatz in ruhiger Seitenstrasse

Die Wohnung liegt in der Hochparterre, dessen Niveau jedoch eher dem 1. Stock gleichkommt (Fenstersims liegt ca. 2,50 m über dem Bürgersteig).

Der Zugang auf den Balkon ist sowohl von der Küche als auch von einem Zimmer. möglich

Von hier blicken Sie Richtung Süd-West in den schön angelegten Gemeinschaftsgarten mit Fahrradunterstand von vier Mehrfamilienhäusern in Reihe.

Das Dach des Hauses wurde vor 2 Jahren fachgerecht nach den neusten Standards für Altbau saniert. Bei der noch anstehenden Dämmung werden die gleichen Maßstäbe angelegt.

Hierdurch wird sich der ohnehin schon niedrige Energieverbrauch (Fernwärme) weiter reduzieren, was sich dann entsprechend positiv auf die monatlichen Nebenkosten auswirkt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral und daher wartungsarm (keine regelmäßige Wartung der Aufbereitungsanlage im Keller, keine Legionellen-Prüfung, etc.).

Die Sprossenfenster (Holz) sind etwas älter, jedoch von der Qualität gut genug, dass die Tischler-Firma vor 2 Jahren statt Austausch einen fachgerechten Anstrich und Wartungsservice (bereits erfolgt) empfohlen hatte.

Die Fassaden und die Balkone sind - für einen Altbau - ebenfalls in einem guten bis sehr guten Zustand. Sie wurden bei der Einrüstung des Hauses für die Dachsanierung auf Schäden überprüft und haben keinerlei Auffälligkeiten gezeigt.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde von Grund auf saniert:

Elektrik - komplett erneuert

Heizungen - komplett erneuert

Einbauelemente aus Holz (Dielenboden, Fenster, Türen, Zargen, Sockelleisten) - fachgerecht geschliffen und versiegelt/lackiert.

Wände defekter Putz entfernt und erneuert, fein-gespachtelt zzgl. Vlies-Tapete.

Decken marginal abgehängt & fein-gespachtelt.

In Küche und Bad wurden folgende Arbeiten bewusst nicht durchgeführt:

Einbauküche, Wandfliesen und Bodenbelege, Badobjekte (WC, Waschtisch, Duschbereich).

Hier kann die Käuferschaft individuell gestalten - ganz nach dem eigenen Geschmack.

Der Terrazzoboden in der Küche ist in erhaltungswürdigem Zustand. Im Bad müsste er etwas repariert werden.

Eine seltene Gelegenheit, quasi unmittelbar am Blücherplatz im top sanierten Altbau allein, als Paar oder als kleine Familie einzuziehen, und bis ins hohe Alter wohnen zu bleiben.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von Privat gegen Gebot.

Es stehen eventuell noch weitere Wohnungen im Haus zum Verkauf:

- 2 und 3 Zimmer
- 52-83 qm
- HP bis DG (noch im Ausbau)
- überwiegend mit Balkon
- Grundsätzlich WG geeignet
- Frei oder top vermietet
- Für Eigennutzer oder weitsichtige Kapitalanleger

Details gerne auf Anfrage.

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße unweit des beliebten Blücherplatzes mit dem legendären Wochenmarkt - perfekt beschrieben vom "Förde-Fräulein" auf <https://www.foerdefraeulein.de/wochenmarkt-bluecherplatz-kiel>

Auch sonst braucht man eigentlich nicht viel mehr zur Lage zu sagen.

Zu Fuß oder mit dem Rad erreichen Sie innerhalb weniger Minuten die Holtenauer Straße, die Universität (CAU), die Forstbaumschule, das Düsternbrooker Gehölz und die Kiellinie.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |

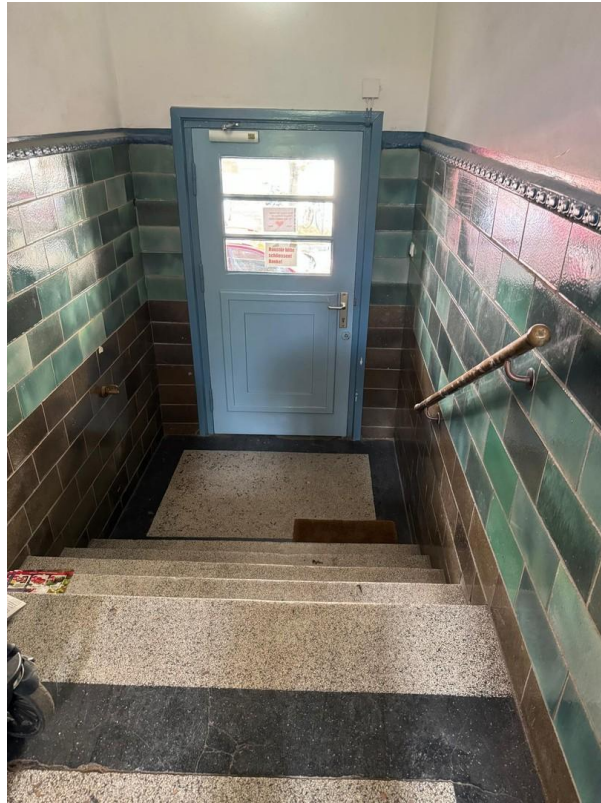


## Exposé - Galerie

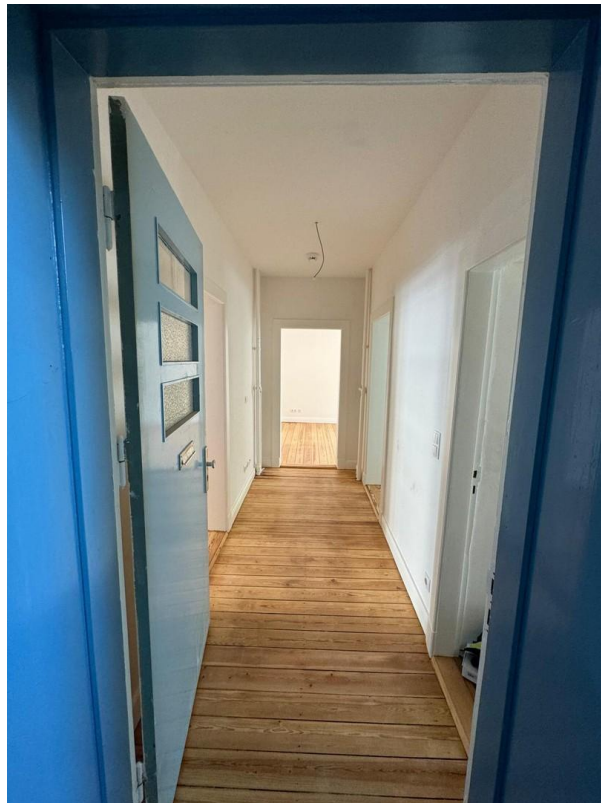


Stassenansicht 1

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3



# Exposé - Galerie



Zimmer 3

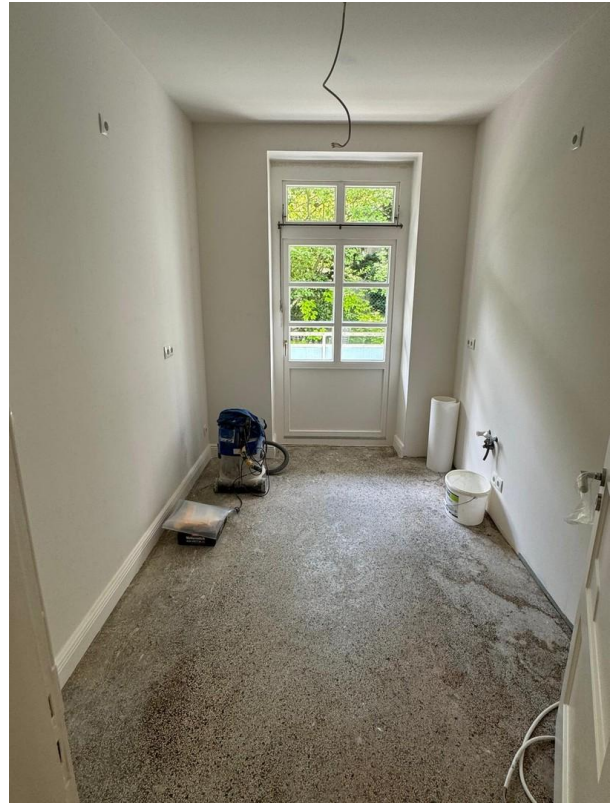


Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 - Balkonzugang



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

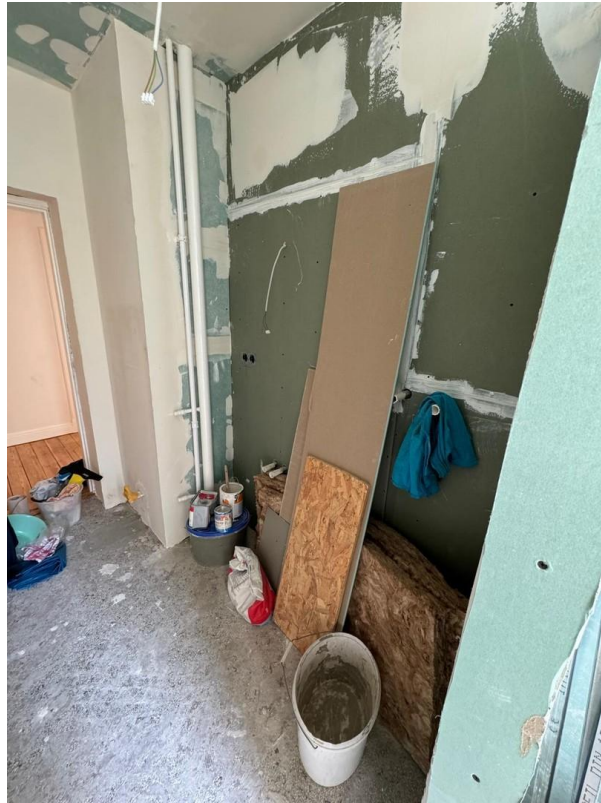


Küche - Balkonzugang

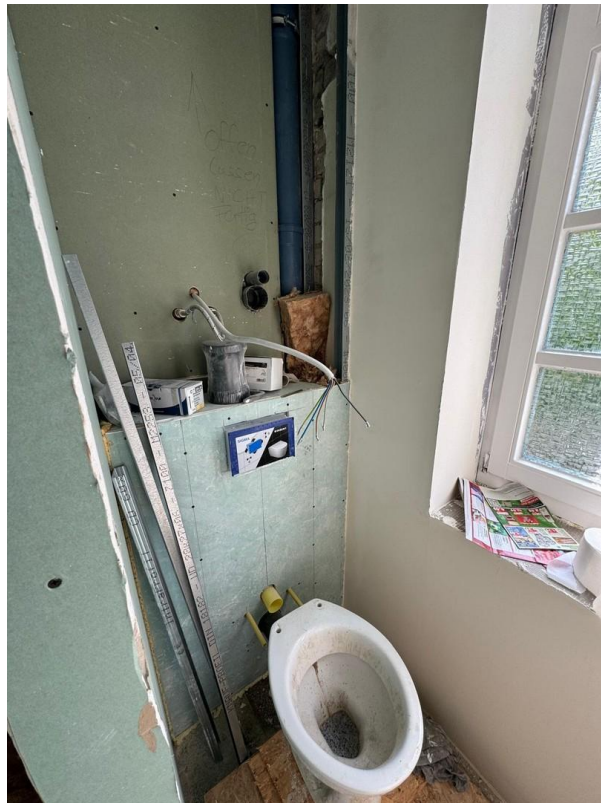


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Drückergarnitur



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Hausansicht Hof

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon NW

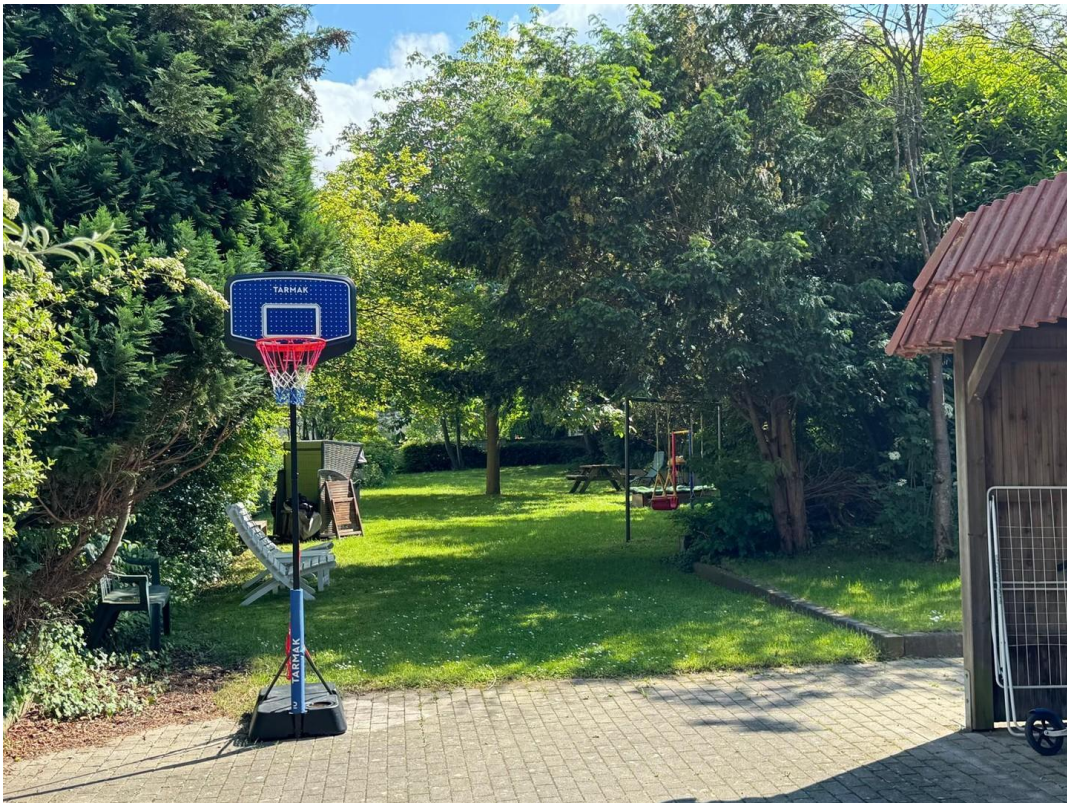


Blick vom Balkon SW

# Exposé - Galerie



Hof/Garten



Hof/Garten



# Exposé - Galerie



Hof/Garten



Hof/Garten

# Exposé - Galerie



Hof/Garten



Hof/Garten

# Exposé - Galerie

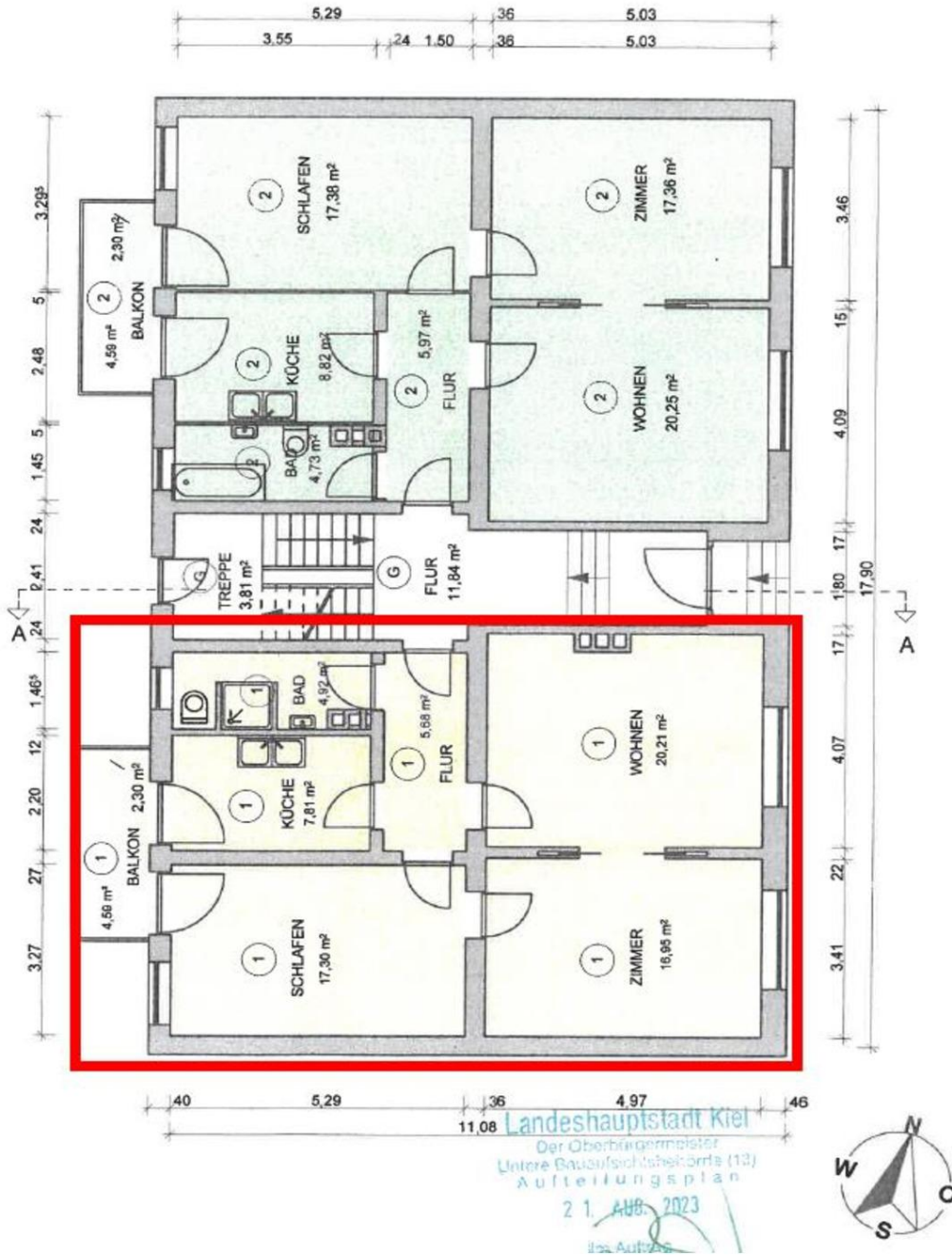


Hof/Garten

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Wohnung 1

100 - 002A



Landeshauptstadt Kiel  
Der Oberbürgermeister  
Untere Bauaufsichtsbehörde (13)  
Aufteilungsplan  
21. AUG. 2023  
des Auftrags

