

Exposé

Wohnung in Kiel

**Nachhaltige Innovation trifft auf Altbaucharme,
Erstbezug nach Sanierung, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-310989**

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Frederic von Kulaschewitz

24145 Kiel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	6,00 m ²	Garagen	1
Hausgeld mtl.	165 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese in 2024 vollständig sanierte 2-Zimmer Wohnung mit Balkon liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1970. Das Mehrfamilienhaus mit großer Gartenanlage ist in einem sehr gepflegten Zustand und weist keinen Sanierungsstau auf. Bei der Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug nach erfolgter Kernsanierung.

Die Wohnung eignet sich perfekt für Selbstnutzer oder Kapitalanlager.

Ursprünglich wurde die Wohnung durch eine alte Gas-Etagenheizung beheizt, die samt der alten Heizkörper zurückgebaut wurde und durch moderne, hocheffiziente Infrartheizkörper ersetzt wurde. Hinzu wurde ein moderner Durchlauferhitzer für mehrere Entnahmestellen verbaut, der für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. Das neue, innovative Heizkonzept der Wohnung wird durch das in 2024 neu verbauter Balkonkraftwerk komplettiert. So sind Sie unabhängig von Preisschwankungen fossiler Brennstoffen wie Gas und Öl und brauchen sich keine Sorgen über drohende Verbote oder Nach- und Umrüstungsvorgaben Ihres Heizsystems zu machen. Sie sind bereits jetzt schon nachhaltig unterwegs und produzieren Ihren eigenen Solarstrom, und das in einem Altbau. Damit tragen Sie dazu bei, unsere Erde ein kleines Stückchen nachhaltiger zu machen.

Die Wohnung ist aufgeteilt in einen Flur, Abstellraum, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche und Wohn-/ Esszimmer mit Balkonzugang.

Der Flur bietet ausreichend Platz zum Stellen einer Garderobe und führt Sie in die beiden Haupträume der Wohnung. Der im Schlafzimmer verlegte hochwertige Vinyl-Boden gibt Gemütlichkeit und lässt Ihnen durch die Farbgebung freie Hand zur Gestaltung. Im hellen, lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer, welches mit hochwertigem Stäbchenparkett ausgestattet ist, erhalten Sie durch die große Fensterfront viel Sonne. Auf der angrenzenden Loggia, auf welche hochwertiges WPC verbaut wurde, können Sie die schöne Abendsonne genießen. Durch die optimale Südausrichtung der Loggia, können Sie viel Sonne tanken und den Feierabend mit einem eisgekühlten Getränk genießen - ein Ort zum Wohlfühlen!

Und wenn es Ihnen doch ein Mal zu heiß werden sollte, dann schafft die neu installierte Markise Schatten.

Die neue maßgeschneiderte Einbauküche hat genug Stauraum und nutzt die Raumgröße optimal. Sie ist mit einer Kühl-Gefrierkombination, einem modernen Induktionsherd, einem Backofen, einer Einbaumikrowelle, einer Geschirrspülmaschine und einem Wäschetrockner ausgestattet.

Das hochwertige Badezimmer ist mit einer großen Badewanne ausgestattet. Ein moderner E-Handtuchheizkörper in anthrazit ergänzt das schöne Design farblich perfekt.

Der Abstellraum mit seinem maßgeschneiderten, hochwertigen Einbauschränk bietet ausreichend Abstell- und Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Eine Maklerprovision für den Käufer fällt nicht an! (Kauf von Privat!)

Raumaufteilung:

- + Flur mit Zugang zum Schlafzimmer, Vollbad, Küche, Abstellraum und Wohn-/Esszimmer
- + Loggia

Allgemeine Ausstattung:

- + neue Infrartheizkörper mit digitalen Thermostaten aus 2024
- + neuer Durchlauferhitzer für die Warmwasseraufbereitung aus 2024
- + neues Balkonkraftwerk aus 2024 für die eigene Stromproduktion
- + Kernsanierung in 2024 (Böden, Wände, Decken, Vollbad, Innentüren inkl. Türzargen usw.)

- + neue Wasser- und Abwasserleitungen in Küche und Bad
- + Komplett neue Elektrik
(3 x 2,5 mm²) mit neuem Sicherungskasten nach aktuellen Vorgaben
- + neuer digitaler Drehstromzähler
- + Cat 7 Netzwerksteckdosen in Schlafzimmer und Wohnzimmer vorhanden
- + LED-Einbaustrahler in Flur und Wohnzimmer (farbig schaltbar)
- + moderne Deckenleuchten in allen Räumen
- + Rauchwarnmelder im Flur und in den Aufenthaltsräumen
- + hochwertige neue Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Spüle, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und Wäschetrockner
- + Designboden im Flur, Abstellkammer, Küche und Schlafzimmer
- + hochwertige Fliesen im Vollbad
- + Stäbchenparkett im Wohnzimmer (frisch geschliffen und versiegelt)
- + hochwertiges WPC in der Loggia
- + Glasfaservertrag abgeschlossen und bereits im Bau
- + Loggia mit neuer Seitenverkleidung aus anthraziten Resopalplatten
- + neue hochwertige Markise auf der Loggia
- + weiße Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung neu in 2024
- + Terrassentür neu in 2024
- + lichtdurchflutetes Vollbad mit großer Fensterfront
- + großzügige Badewanne
- + moderner E-Handtuchheizkörper in anthrazit im Badezimmer
- + großer Unterschrank mit Waschbecken
- + neues Wand-Tiefspühl-WC
- + Toilettendeckel mit Absenkautomatik
- + anthrazite Badarmaturen
- + LED-Badspiegel mit integriertem Schminkspiegel und Anti-Beschlagfunktion sowie Uhrzeitanzeige
- + rostfreier Edelstahl Türgriff im Badezimmer mit Besetzt-Anzeige in grün/rot
- + neue Vorrichtung für Kaltwasseruhr
- + neue Türzargen mit neuen Dichtungen inkl. neuer Türblätter und rostfreien Edelstahl Türgriffen
- + neuer Edelstahl Türbeschlag inkl. Türgriff mit Sicherheitsfunktion und erhöhtem Einbruchschutz bei der Wohnungstür
- + neue Dichtung bei der Wohnungstür
- + neuer Türspion mit Kamerafunktion
- + zwei neu gedämmte Abseiten bieten Staumöglichkeiten

- + Gegensprechanlage
- + neuer hochwertiger Einbauschränk im Abstellraum
- + niedrige Heizkosten aufgrund der günstigen Lage der Wohnung
- + Kellerraum
- + eigene Garage
- + Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- + Gemeinschaftstrockenraum
- + Gemeinschaftsgarten
- + sehr gepflegte Außenanlage
- + sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- + kein Sanierungsstau
- + hohe Erhaltungsrücklage für Instandhaltungen
- + keine Sonderumlagen oder größere Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen geplant
- + vorwiegend Selbstnutzer

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Ich hoffe, dass ich mit meinem Inserat Ihr Interesse wecken konnte und stehe Ihnen gerne für die Abstimmung eines Besichtigungstermins zur Verfügung!

Eine Maklerprovision für den Käufer fällt nicht an! (Kauf von Privat!)

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich eingepflegt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr.

Lage

Kiel-Wellsee ist ein idyllischer Stadtteil, der sich durch seine warme und einladende Atmosphäre auszeichnet und harmonisches und sicheres Umfeld bietet. Hier finden Sie eine ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft, die durch weitläufige Grünflächen, gepflegte Wohnstraßen und eine starke Gemeinschaft geprägt ist.

Die Nähe zu wichtigen Alltagsanforderungen macht Kiel-Wellsee besonders attraktiv. Zahlreiche Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung, sodass Sie keine langen Wege in Kauf nehmen müssen. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, kleine Fachgeschäfte und gemütliche Cafés zur Verfügung, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen.

Zusätzlich bietet Kiel-Wellsee eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und wichtige Verkehrsstraßen, was Pendeln und Ausflüge in die umliegenden Gebiete erleichtert. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Sportvereine, Spielplätze und kulturelle Einrichtungen, sorgen dafür, dass es in Ihrer Freizeit immer etwas Spannendes zu erleben gibt.

Erleben Sie selbst, wie angenehm und komfortabel das Leben in Kiel-Wellsee sein kann.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küche mit Beleuchtung



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

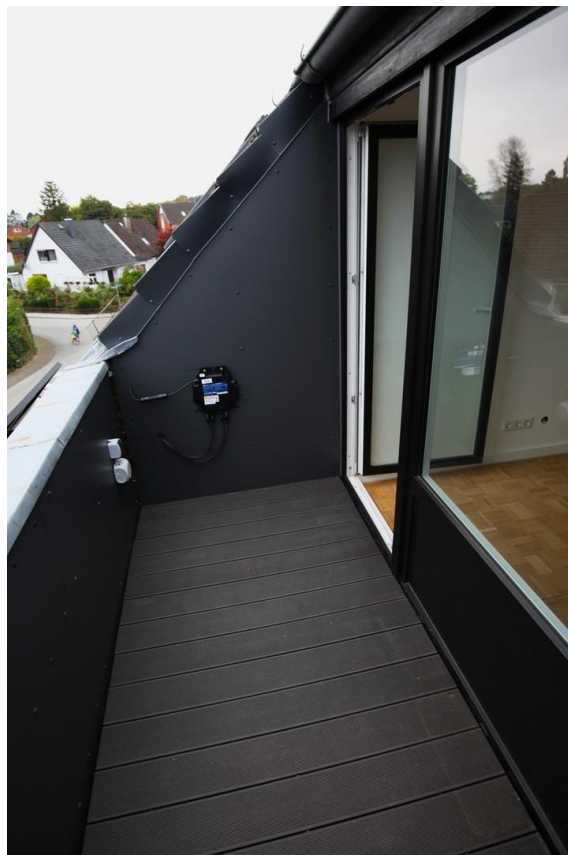


Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum

Exposé - Galerie



Trockenraum im Keller



Zufahrt zu den Garagen

Exposé - Galerie



Garagen



Garten

Exposé - Galerie



Sitzecke im Garten



Rückansicht