valyours



Objekt-Nr. W-K-KI-26-0076-MK

24114 KIEL

Wohntraum über den Dächern Kiels – Moderne Maisonette mit Terrasse, Balkon und ca. 132 m² Wohnfläche

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 131,54 m²	1905	4	449.500 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**449.500 €**	Badezimmer	**2**
Wohnfläche	**ca. 131,54 m²**	Wohneinheiten	**1**
Zimmer	**4**	Balkone	**2**
vermietbare Fläche	**ca. 131,54 m²**	Bad mit	**Dusche, Wanne**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 25 m²**	Küche	**Einbauküche**
Verfügbar ab	**01.02.2027**	Boden	**Fliesen, Dielen**
Modernisierungen	**2023**	Kabel-/Sat-TV	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**	Gäste-WC	**Ja**
Baujahr	**1905**	Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt**
Kategorie	**Standard**	Energieausweistyp	**Bedarf**
Zustand	**Gepflegt**	Gültig bis	**10.03.2031**
Bauweise	**Massiv**	Endenergiebedarf	**96,7 kWh/(m²a)**
Unterkellert	**Ja**	Energieeffizienzklasse	**C**
Etage	**4**	Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Etagen	**4**	Heizungsart	**Fernwärmeheizung**
Schlafzimmer	**2**	Energieausweis	**2014**

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Schlafzimmer I

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer großzügigen und modernen Maisonettewohnung mit 132 m² Wohnfläche, Terrasse, Balkon und offener Küche? Dann könnte diese besondere Immobilie genau das Richtige für Sie sein!

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss dieses schönen Mehrfamilienhauses in der Harmsstraße in Kiel. Sie wurde im Jahr 2005 im Dachgeschoss des Hauses vollständig neu errichtet und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und einem großzügigen Raumgefühl.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und freundlicher Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie in den großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und den hochwertigen Dielenboden eine besonders wohnliche Atmosphäre ausstrahlt.

Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit den gängigen Elektrogeräten ausgestattet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Auf dieser Wohnebene befinden sich außerdem ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluß.

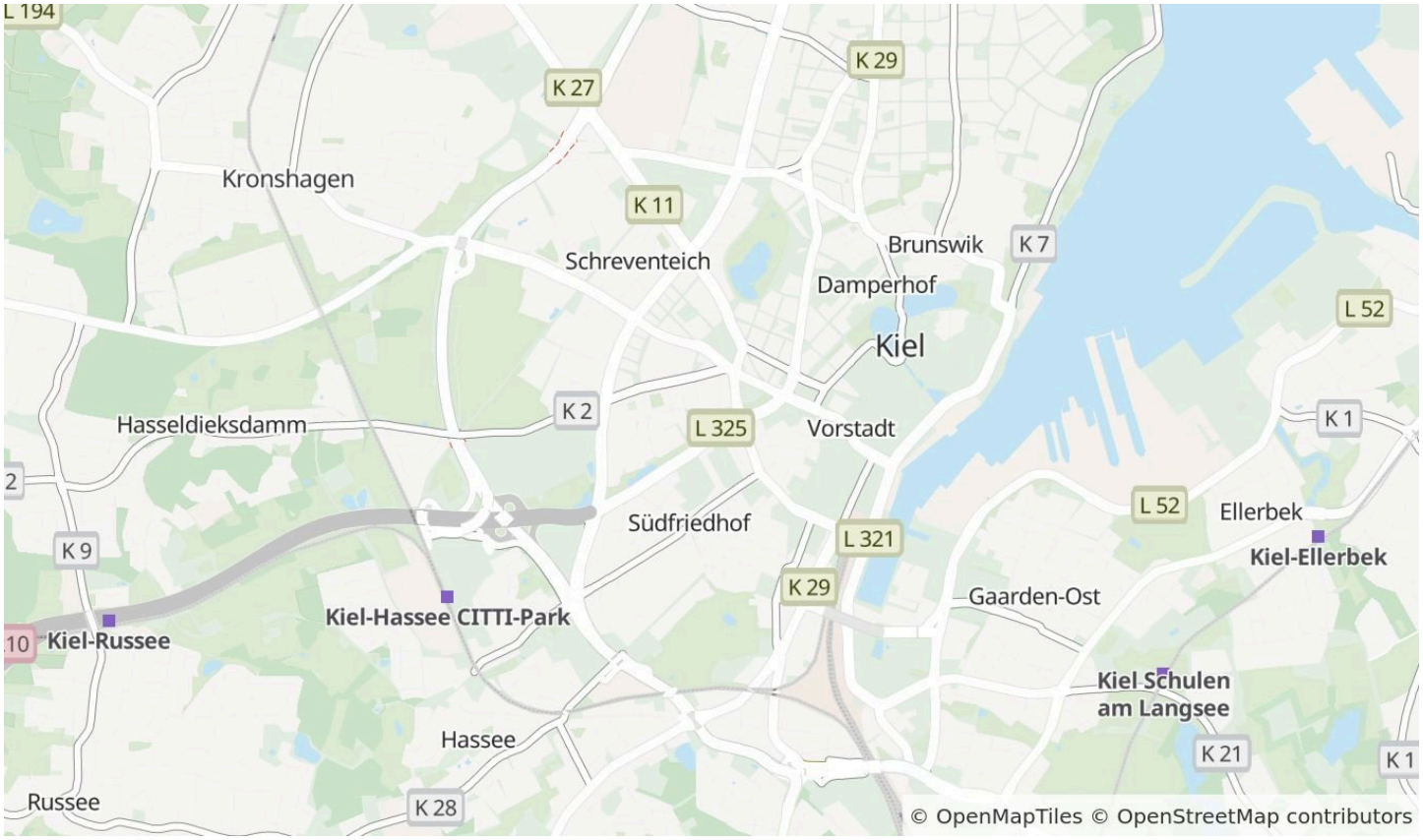
Ein besonderes Highlight ist die offen gestaltete Holztreppe, die in das darüberliegende Dachgeschoss führt. Hier erwartet Sie ein helles und freundliches Studio mit direktem Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird diese Etage durch ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer sowie ein zweites Badezimmer, das sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche verfügt. Beide Schlafzimmer sind mit großen, modernen Velux-Dachfenstern ausgestattet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Beide Badezimmer wurden in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Abgerundet wird das attraktive Wohnangebot durch einen eigenen Kellerraum sowie den gemeinschaftlichen Fahrradabstellbereich.

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

Ein weiterer Pluspunkt: Im Jahr 2026 wurde das gesamte Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 480 €. Im Zuge der diesjährigen Umstellung auf Fernwärme wurde das Hausgeld angepasst bzw. erhöht. Da die Umstellung erst kürzlich erfolgt ist, liegen derzeit noch keine belastbaren Erfahrungswerte zu den tatsächlichen Heizkosten und den möglichen Einsparungen vor.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freue ich mich, von Ihnen zu hören! Sprechen Sie mich gerne an und wir vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen diese schöne Maisonettewohnung persönlich zeigen zu dürfen!

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Kieler Stadtteil Südfriedhof. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine zentrale Lage, eine gewachsene Wohnstruktur und eine sehr gute Infrastruktur aus. Hier verbindet sich angenehmes Wohnen mit den Vorzügen einer urbanen Umgebung. Sowohl die Kieler Innenstadt als auch zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Diverse Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants und verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Die Kieler Innenstadt bietet darüber hinaus eine vielfältige Einzelhandelslandschaft, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot.

Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur. Kindertagesstätten sowie verschiedene Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar. Damit bietet der Standort attraktive Voraussetzungen für Familien mit Kindern.

Ein besonderer Vorzug der Wohnlage ist das vielfältige Angebot an Grün- und Erholungsflächen. Der nahegelegene Schützenpark lädt mit seinen großzügigen Grünflächen, Spazierwegen und Spielmöglichkeiten zu erholsamen Stunden im Freien ein. Ebenfalls attraktiv ist die Moorteichwiese, die mit weitläufigen Grünbereichen und Spazierwegen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung bietet. Auch der Schrevenpark mit seinem idyllischen Teich und den großzügigen Wiesen ist ein beliebtes Naherholungsziel.

Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten. In der Umgebung befinden sich verschiedene Sportanlagen, Sporthallen und Vereine mit einem vielseitigen Angebot. Ob Joggen, Radfahren, Spaziergänge, Vereinssport oder individuelles Fitnesstraining – die Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung sind vielfältig. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen im gesamten Stadtgebiet.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls sehr gut. Das Städtische Krankenhaus Kiel befindet sich in gut erreichbarer Nähe. Darüber hinaus stehen im Umfeld zahlreiche Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen zur Verfügung.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Kieler Innenstadt und der umliegenden Stadtteile. Der Hauptbahnhof

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus zentralem Stadtleben, einer guten Nahversorgung und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen, Parks und Sportangeboten macht diesen Standort zu einer attraktiven Wohnadresse für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Küche

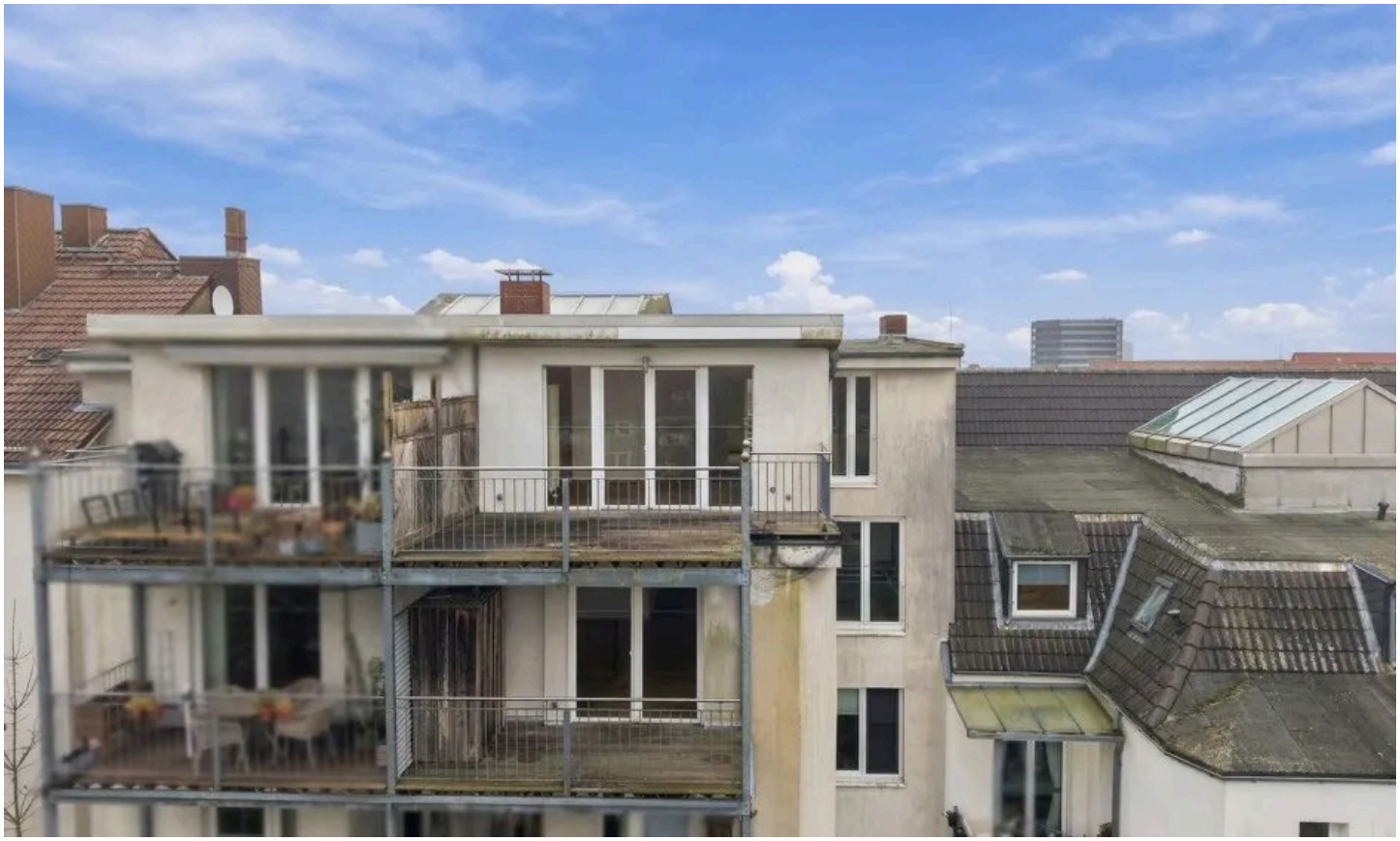


.Badezimmer I

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Balkone



.Treppe Dachgeschoss

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Zimmer Dachgeschoss



.Schlafzimmer Dachgeschoss

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Schlafzimmer Dachgeschoss

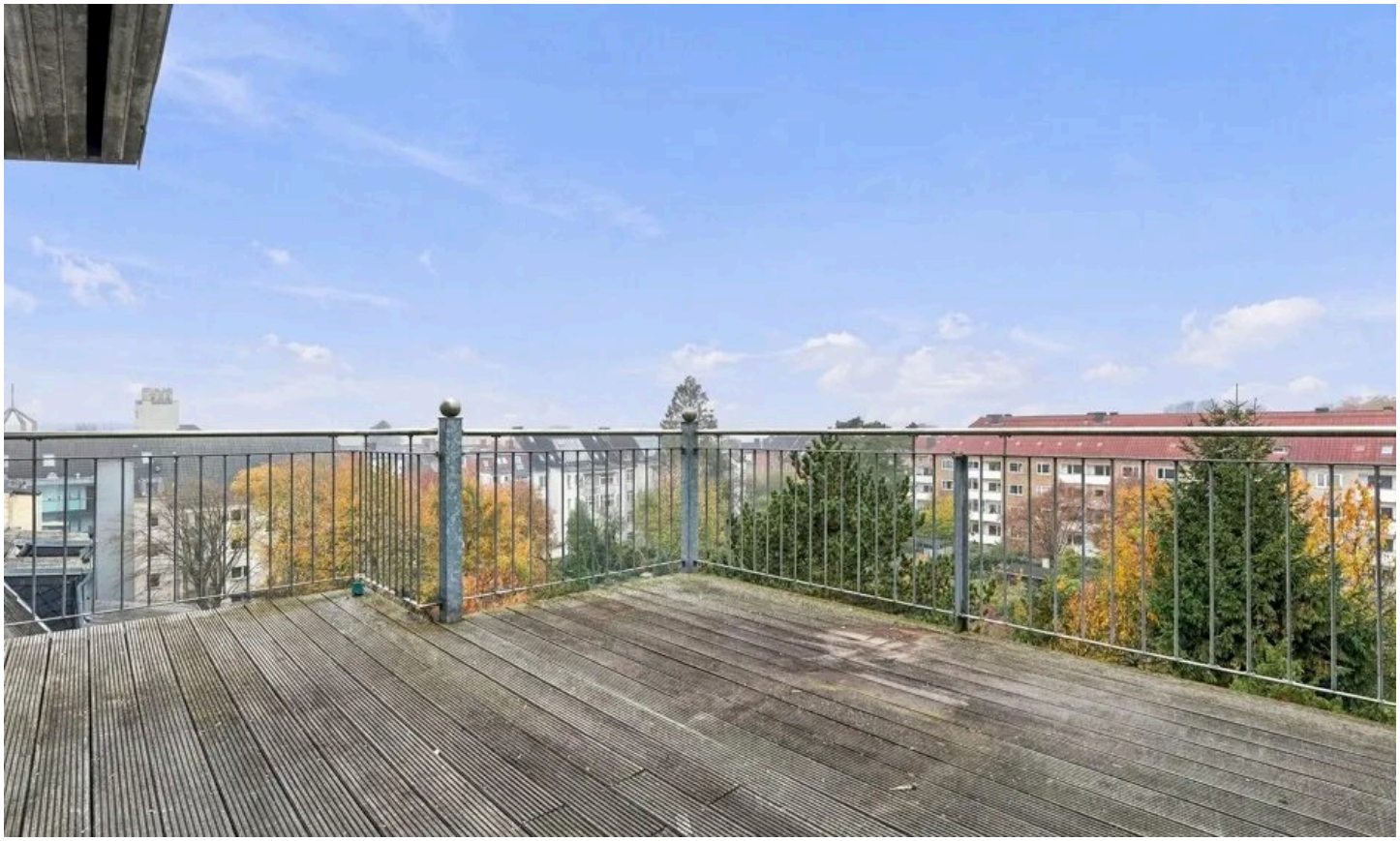


.Badezimmer Dachgeschoss

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



.Balkon Dachgeschoss



.Vorderansicht

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Unser Team in Kiel

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

Ausstattung

— Fernwärme

— Terrasse und Balkon

— Badezimmer mit Wanne und Dusche

— Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluß

— offene Küche

— Gegensprechanlage

— Abstellraum auf dem Balkon

— Kellerraum und Fahrradkeller

— Modernisierungen:

— 2023 Badezimer erneuert

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Marco Knodel

valyours nord GmbH

Telefon: 004915141922622

E-Mail: marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

Diese Immobilie online