

## Etagenwohnung in Kiel

**Sonnige Terrassenwohnung mit Renovierungsbedarf im Grünen!**



Objekt-Nr. 9143 - JN

### Etagenwohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Johanna Nienaß  
Telefon: 0431 69105403  
Mobil: 0152 59272980

24146 Kiel  
Schleswig-Holstein

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	670 €	Stellplätze	1



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage, die 1977 fertiggestellt wurde und über insgesamt 56 Wohneinheiten verfügt. Der Hauseingang des terrassenförmig angelegten Gebäudes wird von 5 Wohnparteien geteilt. Das Objekt ist bereits mit einer Wärmedämmung und einem neuen Dach versehen.

Durch die Wohnungstür betritt man den großen Flur von dem alle Räume abgehen und der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Zudem bietet ein kleiner Abstellraum praktischen Stauraum für Haushaltsgeräte, Staubsauger und Co.

Das gemütliche Wohnzimmer besticht durch seine große Fensterfront, wodurch ein sehr angenehmes und wohnliches Ambiente geschaffen wird. Von hier erhalten Sie auch Zugang zur gemütlichen Terrasse. In attraktiver West-Lage können Sie die Sonne genießen und sich so richtig erholen.

Die Einbauküche ist mit einem Ceran-Kochfeld nebst Backofen und einem Kühlschrank ausgestattet.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das dritte Zimmer kann als Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne nebst WC und Waschbecken älteren Datums ausgestattet. Nicht zu vergessen der Waschmaschinenanschluss.

Ein eigener Kellerraum sowie ein Pkw-Stellplatz in der Garage komplettieren dieses attraktive Angebot.

Des Weiteren stehen gemeinschaftlich ein Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Hinweis: Die Höhe des Hausgeldes begründet sich durch den ehemaligen sehr hohen Heizverbrauch und der Tatsache, dass zwei Heizkörper defekt waren.

Dies wurde bereits behoben.

Die Wohnung ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet sich für Singles, Paare oder eine Familie mit einem Kind bestens an. Alternativ kann sie auch als Kapitalanlage genutzt werden. Sie entscheiden!

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von dieser charmanten Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Ausstattung

ALLGEMEINE INFORMATIONEN:

- + Gepflegtes Gemeinschaftseigentum (Haus und Außenanlagen)
- + Gemeinschaftlicher Waschmaschinen- /Trocknerraum
- + Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- + Gaszentralheizung von 2010
- + Isolierverglaste Kunststofffenster von 2007

- + Elektrik aus dem Baujahr
- + Eigener Pkw-Stellplatz in der Duplex-Garage
- + Fassaden- und Dachsanierung im Jahr 2020

AUFTEILUNG 3-ZIMMER-WOHNUNG - ca. 77 m<sup>2</sup>:

- + Wohnungsflur
- + Abstellraum
- + Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- + Einbauküche mit Backofen, Cerankochfeld, Kühlschrank
- + Wohnzimmer mit Terrasse
- + Kinder-/Gäste oder Arbeitszimmer
- + Eigener Kellerraum

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche

**Sonstiges**

EXPOSÉ ZUM SOFORT-DOWNLOAD:

Als regionaler Qualitätsmakler mit Standorten in Kiel und Plön bieten wir Ihnen auf unserer Homepage die vollständigen Exposés durch einmalige Registrierung zum Sofort-Download an.

Einfach auf unserer Internetseite [www.langner-burmeister.de](http://www.langner-burmeister.de) unter "Mein Konto" anmelden und das Exposé inkl. Adresse direkt selber herunterladen.

IHRE VORTEILE:

- + Vollständiges Exposé inkl. Adresse zum Sofort-Download
- + Viele weitere Fotos
- + Zugriff auf Objektunterlagen inkl. der Grundrisse
- + Zugang zum virtuellen 3D-360°-Immobilienrundgang
- + Mit nur einer Anmeldung haben Sie zusätzlich Zugang zu allen weiteren Immobilien-Angeboten
- +++ SERVICE FÜR EIGENTÜMER / VERKÄUFER +++

KOSTENLOSE IMMOBILIENBEWERTUNG

[www.einfach-sicher-verkaufen.de](http://www.einfach-sicher-verkaufen.de)

KOSTENLOSES BERATUNGSGESPRÄCH

[www.langner-burmeister.de/bewertung/immobilienbewertung-immobiliengutachten](http://www.langner-burmeister.de/bewertung/immobilienbewertung-immobiliengutachten)

WAS UNTERSCHIEDET UNS VON ANDEREN MAKLERN

[www.langner-burmeister.de](http://www.langner-burmeister.de)

ALLE IMMOBILIENANGEBOTE

[www.langner-burmeister.de/kaufen](http://www.langner-burmeister.de/kaufen)

+++ HINWEISE FÜR KÄUFER +++

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN ANGABEN zu

- Ihrem NAMEN
- Ihrer ANSCHRIFT
- Ihrer TELEFONNUMMER
- Ihrer E-MAIL-ADRESSE (sofern vorhanden)

beantworten können.

Gerne informieren wir Sie über weitere Details der Immobilie und halten Bau- und Grundrisszeichnungen sowie weitere Dokumente wie z.B. den Energieausweis für Sie bereit. Den Eigentümern ist es sehr wichtig dass Besichtigungstermine ausschließlich über unser Unternehmen abgestimmt werden. Bitte nehmen Sie Rücksicht auf diesen Wunsch und respektieren Sie die Privatsphäre der Eigentümer.

Sofern in dem Exposé Angaben zum Energieausweis fehlen sollten, so wird dieser aktuell von einem Energieberater erstellt. Sobald uns die energetischen Kennwerte vorliegen werden diese ergänzt. Spätestens bei der Besichtigung wird Ihnen der Energieausweis vorgelegt.

PROSPEKTHAFTUNG:

Unser Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei unerlaubter Weitergabe für unsere Provision haftet. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z. B. wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Die angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein notarieller Kaufvertrag bzw. ein Mietvertrag über das angebotene Objekt zustande kommt. Die Provision ist auch dann fällig, wenn wir nicht beim Vertragsabschluss mitwirken.

Bezüglich der Objektangaben ist die Langner & Burmeister GbR auf die Auskünfte des Eigentümers angewiesen. Daher kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, trotz sorgfältiger Prüfung, keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann auch für die Qualität der Immobilie keine Gewähr übernommen werden. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse im beliebten Kieler Stadtteil Elmschenhagen-Süd. Schulen, Kindergärten und Busanbindungen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Der Elmschenhagener Bahnhof ist ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

Über die nahe gelegene B76 erreichen Sie sämtliche Verkehrsanbindungen Richtung Hamburg und Dänemark. Die Kieler Innenstadt erreichen Sie in ca. 10 Autominuten.

Der Standort punktet zudem mit einer Vielzahl an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Ob ausgedehnte Spaziergänge am nahegelegenen Strand, Wassersportaktivitäten in der Kieler Förde oder entspannte Tage im grünen Umland - hier kommt jeder auf seine Kosten.

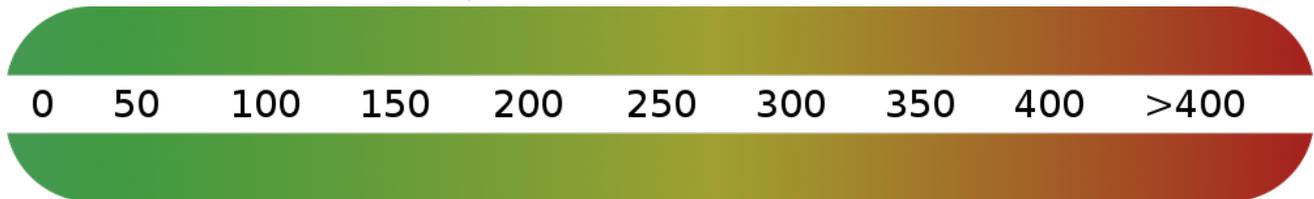
Genießen Sie das beste aus Stadtnähe und Natur in dieser Eigentumswohnung in Kiel!

## **Courtage**

3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	180,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang zur Terr

# Exposé - Galerie



Sonnige Terrasse



Toller Ausblick ins Grüne!

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-/ Arbeitszimmer



Wannenbad mit Tageslicht

# Exposé - Galerie



Garagenansicht

**Ausgezeichnete Beratung  
rund um Ihre Immobilie.**

The image displays several award logos and a company logo. From left to right: a 'Q' logo for 'HERAUSRAGENDER Makler 2023' with 'GEPRÜFTE QUALITÄT' and 'statista' branding; a 'FOCUS TOP IMMOBILIEN MAKLER 2023 KIEL' award; a 'Capital MAKLER-KOMPASS 2022 Top-Makler Kiel' award with five stars and 'Höchstnote für Langner & Burmeister Immobilien'; a 'CHIP TOP Makler 2022/23' award for 'Langner & Burmeister Immobilien' with 'Unabhängige Tests seit 1978'; and the 'ivd' logo.

**LB** LANGNER | BURMEISTER  
Immobilien

Ausgezeichnete Beratung rund u

# Exposé - Grundrisse



Grundrissplan

