

Erdgeschosswohnung in Kiel

London? Paris? Kiel! Hochwertig sanierte Altbauwohnung am Adolfplatz



Objekt-Nr. 9599 - MK
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Marion Kulawik
Telefon: 04522 8080818
Mobil: 0173 8518454

24105 Kiel
Schleswig-Holstein

Baujahr	1905
Zimmer	4,50
Wohnfläche	126,00 m ²
Energieträger	Fernwärme

Übernahme	nach Absprache
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine einzigartige Eigentumswohnung in einer der gefragtesten Lagen am Adolphplatz in Kiel. Diese Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten, sehr gepflegten und gut unterhaltenen Mehrfamilienhaus. Die Immobilie besticht durch ihren Charme und die gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und klassischen Altbauelementen.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, um den hohen Standard der Immobilie zu gewährleisten. Vor ca. 5 Jahren wurde die rückwärtige Fassade renoviert, in ein Wärmedämmverbundsystem investiert, neue Fenster eingesetzt und großzügige Balkone geschaffen. Das Treppenhaus wurde 2015 neu gestrichen und wird wöchentlich von einer Fachfirma gereinigt, sodass es sich stets sauber und gepflegt präsentiert. Geplant sind in diesem Jahr die Aufarbeitung der straßenseitige Fassade sowie der Einbau von komplett neuen Fenstern, deren Kosten in Höhe von ca. 45.000 € (für diese Wohneinheit) bereits im Kaufpreis berücksichtigt worden sind.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 126 m² und ist geschickt auf 4,5 Zimmer verteilt. Besonderes ist der eigene Eingang von der Straße, der Ihnen eine exklusive Privatsphäre bietet und zusätzlich zum Zugang über das gemeinschaftliche Treppenhaus vorhanden ist.

Vor ca. 3 Jahren wurde die Eigentumswohnung umfangreich saniert. Der Grundriss ist neu gestaltet worden, indem drei Wände entfernt wurden, was zu einem offenen und loftartigen Wohnkonzept führt. Diese moderne Gestaltung harmoniert perfekt mit den klassischen Altbauelementen, wie den herrlichen Pitchpinedielen, den hohen Decken und dem frisch aufgearbeiteten Terrazzoboden, die der Wohnung ihren einzigartigen Charakter verleihen.

Sie verfügt über eine offene 3-Zimmer-Flucht mit den Größen von 2 mal ca. 24 m² und ca. 21 m², die durch eine klassische Holzschiebetür separiert werden können. Die Wände sind glatt verputzt, teilweise bewusst unterbrochen mit Sichtmauerwerk.

Ein Highlight ist das neu gestaltete Badezimmer mit einer Fläche von ca. 7 m². Es ist mit großformatigen italienischen Fliesen ausgestattet und verfügt über ein Fenster zum Innenhof, eine Badewanne sowie eine großzügige Dusche. Die stilvolle Gestaltung macht dieses Badezimmer zu einem wahren Traum.

Die hochwertige, schlichte Einbauküche von Siematic ist ein echter Blickfang und bietet einen tollen Stilwechsel zu den klassischen Terrazzo- und Holzdielen. Praktisch ist zudem die kleine Speisekammer, die typisch für die Bauzeit ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Von der Küche aus gelangen Sie auf den großen Balkon (ca. 7 m²), der einen idyllischen Blick auf den grünen Innenhof bietet. Hier können Sie entspannen und die Ruhe der Umgebung genießen.

Zudem bietet die Wohnung reichlich Stauraum. Zu den Räumlichkeiten gehören diverse Kellerräume, die teilweise sehr groß sind und praktischerweise mit Heizungsrohren ausgestattet sind.

Diese stilvolle Eigentumswohnung vereint großzügige Raumgestaltung mit modernen Annehmlichkeiten und historischem Charme. Sie ist ideal für Paare oder die kleinen Familien, die Wert auf ein außergewöhnliches Wohnambiente legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

Ausstattung

ALLGEMEINE INFORMATIONEN:

- + Top gepflegtes, Instand gesetztes Mehrfamilienhaus mit Denkmalschutz
- + Umfangreiche Sanierung 2022
- + Ca. 126 m² Wohnfläche
- + 4,5 Zimmer
- + Eigener Wohnungseingang von der Straße
- + Großzügige und offene Grundrissgestaltung
- + Hochwertige Pitchpinedielen und Terrazzoboden
- + Hohe Decken für ein großzügiges Raumgefühl

AUFTEILUNG 4,5-ZIMMER-WOHNUNG - ca. 126 m²:

- + Eigener Eingang von der Straße
- + Neues Badzimmer mit Fenster, Wanne und Dusche
- + Moderne Einbauküche von Siematic
- + Drei große Zimmer nach vorne ausgerichtet
- + Rückwärtig liegendes Schlafzimmer mit angrenzendem Babyzimmer/ Büro
- + Großer Balkon zum idyllischen, grünen Innenhof
- + Weiterer Wohnungseingang zum Flur

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, 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 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

KOSTENLOSES BERATUNGSGESPRÄCH

www.langner-burmeister.de/bewertung/immobilienbewertung-immobiliengutachten

WAS UNTERSCHIEDET UNS VON ANDEREN MAKLERN

www.langner-burmeister.de

ALLE IMMOBILIENANGEBOTE

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 angebotene Eigentumswohnung befindet sich in gefragter Lage am Adolfplatz, eines der beliebtesten Wohnquartier der Landeshauptstadt mit exzellenter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe liegt die geschätzte Holtenuer Straße, die mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants lockt. Bewohner profitieren von einer

hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch die Erkundung der gesamten Stadt und ihrer Umgebung mühelos gelingt.

Die Nähe zur Kieler Förde bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten am Wasser, wie Segeln, Spazieren oder Radfahren entlang der Promenade. Für Naturliebhaber befinden sich mehrere Parks und Grünflächen in der Umgebung, die zu entspannten Stunden im Freien einladen.

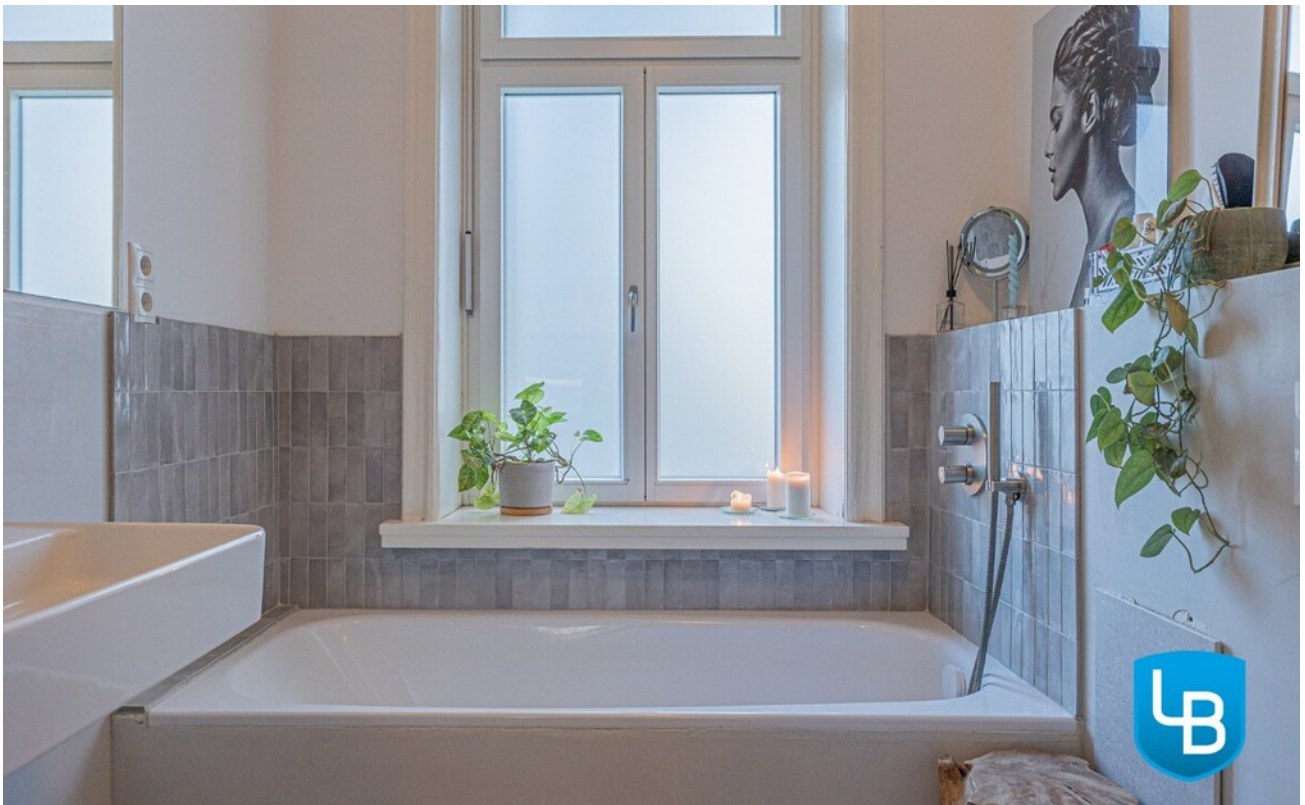
Die lebendige Kulturszene Kiels, darunter Theater, Museen und Galerien, ist gut erreichbar und bietet ganzjährig ein abwechslungsreiches Programm. Zahlreiche Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu Hochschulen, sind ebenfalls schnell zu erreichen, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Mit ihrer ausgewogenen Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung bietet diese Wohnung eine ideale Wohnlage für alle, die das Beste aus Stadtleben und Küstennähe schätzen.

Courtage

2,98 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer

Exposé - Galerie



Entspannungsoase



Blick ins Esszimmer

Exposé - Galerie



Viel Licht



Schöne Raumaufteilung

Exposé - Galerie



Große Fensterfronten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Blick zum Balkon

Exposé - Galerie



Hausfront

Exposé - Grundrisse



Grundrissplan