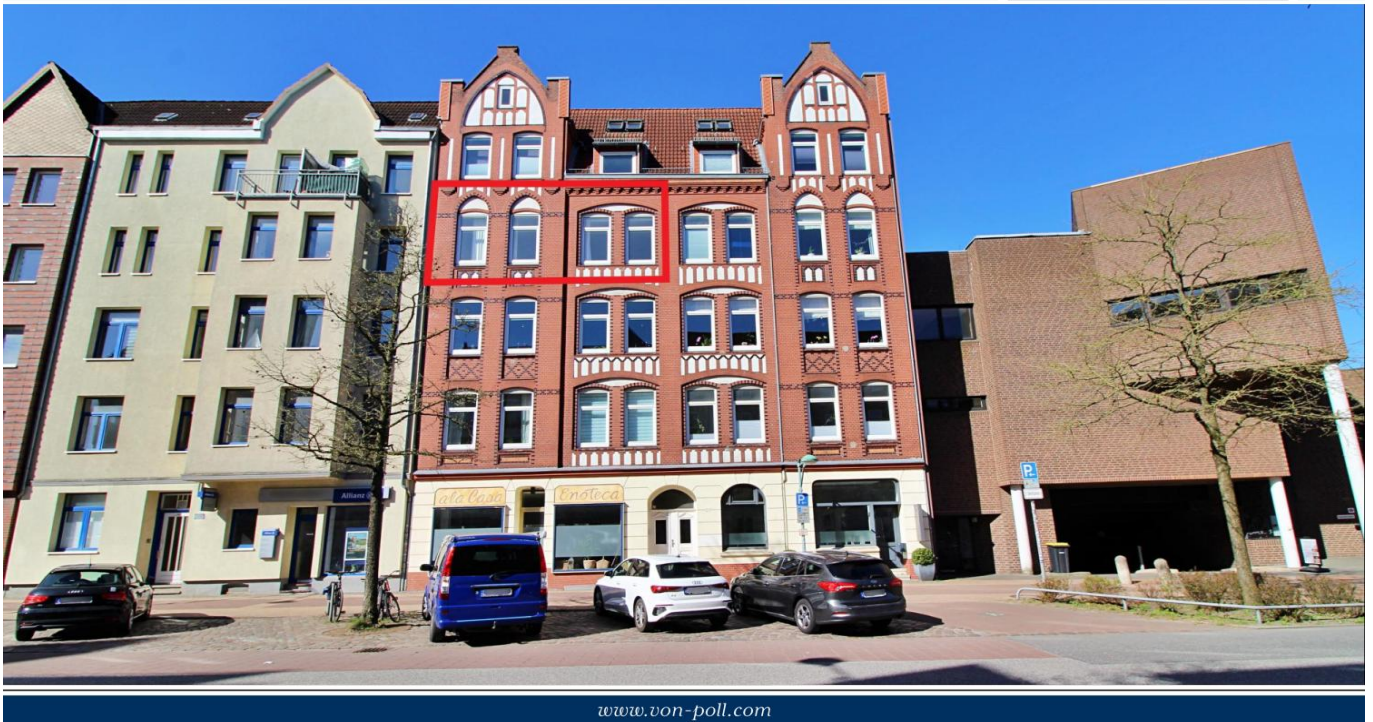


Kiel – Wik

Charmante Altbauwohnung in toller Lage von Kiel-Wik

????????? ??????????: 24157005



www.von-poll.com

???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 78,4 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

??????? ?????????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ??? ??????

??????? ????????	24157005	???? ?????	325.000 EUR
??????????	ca. 78,4 m²	??????????	??????
????????	3	??????????	Käuferprovision
?????????? ???	1		beträgt 3,57 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	1		beurkundeten
???? ???????????	1900	???????	Kaufpreises
		??????????	??????
		??????????	
		??????	??????????????
			???????, ????????

??????? ???????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

????????????? ??????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ???????????? ??????????	104.40 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ???	06.11.2034	????????? ???????????? ??????????	D
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1900

???????? ??????????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ?????????



??????? ???????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ????????



??????? ???????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ????????



???????? ??????????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ?????????



??????? ???????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ????????



??????? ???????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ????????



??????? ???????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ????????



???????? ?????????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ?????????



???????? ??????????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ?????????



??????? ?????????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 040 - 51 32 48 08 0

Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt | norderstedt@von-poll.com

??????? ?????????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

??? ?????? ??????????

Diese charmante Altbauwohnung aus dem Jahr 1900 befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes in zentraler und sehr gefragter Wohngegend. Mit einer Wohnfläche von ca. 78,4 m² bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss, der sowohl Singles als auch Paaren optimale Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Die Wohnung umfasst insgesamt drei großzügige Zimmer, darunter ein Schlafzimmer sowie ein offenes Wohnzimmer, das durch eine stilvolle Flügeltür mit dem angrenzenden Esszimmer verbunden ist. Die Raumgestaltung schafft ein luftiges Wohngefühl und lädt sowohl zum Entspannen als auch zum geselligen Beisammensein ein. Das gemütliche Vollbad ist mit sowohl einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet. Eine Einbauküche mit einem praktischen Abstellraum ergänzt das Raumangebot und ermöglicht eine funktionale Nutzung des vorhandenen Platzes. Die Küche ist mit den notwendigen Anschlüssen und Platz für alle wichtigen Geräte ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist der sonnige Balkon mit Blick auf das Grundstück, der zur Rückseite des Gebäudes ausgerichtet ist. Der Balkon bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und lässt Sie die Sonne genießen. Dabei sorgt das ruhige Umfeld für eine angenehme Umgebung. Ein großer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände und saisonale Utensilien. Ein Pkw-Stellplatz kann optional angemietet werden, was zusätzliche Flexibilität bei der Nutzung des urbanen Umfelds bietet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Fernwärmanlage, die zusammen mit der Massivbauweise des Gebäudes für ein angenehmes Raumklima und eine effiziente Energienutzung sorgt. Die Ausstattung der Wohnung ist als normal zu beschreiben, was sowohl klassische als auch moderne Einrichtungsstile ermöglicht. Die Lage im 3. Obergeschoss ermöglicht nicht nur einen schönen Ausblick, sondern auch eine angenehme Beleuchtung der Räume durch Tageslicht. Der Grundriss ist charmant gestaltet und lässt Raum für individuelle Einrichtungsideen. Die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln, macht die Lage besonders attraktiv. Ein großer Vorteil, der den Alltag erleichtert und für zusätzlichen Komfort sorgt. Interessenten, die eine zentral gelegene und mit Altbaucharakter versehene Wohnung in einer beliebten Wohngegend suchen, sollten eine Besichtigung in Erwägung ziehen, um die vielfältigen Möglichkeiten und die angenehme Wohnqualität selbst zu erleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ???????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

?????????????? ??? ????????

- zentrale und sehr beliebte Wohngegend
- Massivbau
- Pkw-Stellplatz optional möglich
- gemütlicher Balkon mit Blick hintenraus
- Wohnung mit Lage im 3. Obergeschoss
- charmanter und durchdachter Grundriss
- 3 großzügige Zimmer
- offener Wohnzimmerbereich mit Schiebetür zum Esszimmer
- Vollbad mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche mit praktischem Abstellraum
- großer Kellerraum
- auch für Vermietung geeignet

??????? ?????????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

??? ??? ??? ???????????

Die Eigentumswohnung befindet sich in der beliebten Holtenauer Straße im Kieler Stadtteil Wik, einer der begehrtesten Lagen der Landeshauptstadt. Die Holtenauer Straße ist bekannt für ihre lebendige Atmosphäre mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés und Restaurants, die das urbane Lebensgefühl prägen. Der Stadtteil Wik bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen und grüner Umgebung. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Nord-Ostsee-Kanal, der zu Spaziergängen und Radtouren einlädt, sowie der Botanische Garten der Universität Kiel. Die Nähe zur Kieler Förde und den Stränden macht die Wik besonders attraktiv für Naturliebhaber. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Kieler Innenstadt sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten erreichbar. Zudem gibt es eine gute Anbindung an die B76, die schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte gewährleistet. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Kombination aus urbanem Flair, maritimem Charme und einer hohen Lebensqualität macht diese Wohnung in der Holtenauer Straße zu einem idealen Zuhause für alle, die das Leben in der Stadt mit einer ruhigen und naturnahen Umgebung verbinden möchten.

??????? ?????????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com