

Exposé

Wohnung in Kiel

Lichtdurchflutete moderne Wohnung, sofort frei



Objekt-Nr. **OM-329477**

Wohnung

Verkauf: **292.000 €**

Ansprechpartner:
Johanna Schulte

Braustraße 13
24113 Kiel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2011	Preis Garage/Stellpl.	17.000 €
Etagen	5	Hausgeld mtl.	184 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	78,10 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügig gestaltete 3 Zimmer Wohnung in ruhiger und gefragter Lage mit moderner Ausstattung. Sofort frei.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG einer 2011 neu gebauten und technisch anspruchsvoll ausgestatteten Wohnanlage mit 84 Wohnparteien, welche sich auf vier separate Hauseingänge aufteilen. Die Wohnung ist über eine Rollstuhlrampe und einen Aufzug barrierefrei zugänglich.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man über den gefliesten Flurbereich direkt in den offen und großzügig gestalteten Wohn- und Küchenbereich. Die Einbauküche verfügt über einen Herd mit Dunstabzugshaube, einen großen Kühlschrank mit Gefrierfach sowie eine Geschirrspülmaschine. Alle Elektrogeräte wurden beim Erstbezug der Wohnung im Jahr 2012 neu angeschafft und befinden sich in gutem Zustand.

Der Wohnbereich hat eine Fläche von ca. 25 Quadratmetern und verfügt über drei bodentiefe Fenster mit Süd-West-Ausrichtung, über welche man auf den Balkon gelangt. Der Balkon befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes mit Blick auf eine Grünfläche.

An den Wohn- und Küchenbereich schließt sich ein kurzer Flur an, über welchen man zu den zwei weiteren Zimmern und dem Bad gelangt. Beide Zimmer haben jeweils ein zweiflügeliges Fenster, welches zur ruhigen Braustraße hin ausgerichtet ist. Das Duschbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine separat regelbare Fußbodenheizung sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Vom Wohnbereich abgehend befindet sich zusätzlich ein gefliester Abstellraum mit elektrischen Anschlussmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, welcher über durch ein transpondergesteuertes Rolltor befahrbar ist. Der Tiefgaragenstellplatz muss mit der Wohnung erworben werden! In der Tiefgarage befinden sich außerdem großräumige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Weiterhin gehört zur Wohnung ein Kellerabteil mit einer Nutzfläche von ca. 6 Quadratmetern.

Größe der Räume gemäß Wohnflächenberechnung:

Wohnzimmer 25,45 m²

Küche 6,16 m²

Zimmer 1 16,01 m²

Zimmer 2 10,34 m²

Bad 5,69 m²

Abstellraum 2,82 m²

Flur 8,73 m²

Balkon 5,30 m²

Ausstehende Renovierungsarbeiten:

Neben Malerarbeiten muss auf einer Fläche von ca. 50 Quadratmetern ein neuer Fußboden verlegt werden. Hier kann die Wohnung den individuellen Vorstellungen der neuen Eigentümer angepasst werden. Der alte Fußboden wurde durch eine Fachfirma professionell entfernt, sodass eine Neuverlegung problemlos jederzeit möglich ist. Ansonsten ist die Wohnung bezugsfertig.

Die Eigentümergemeinschaft ist sehr solide verwaltet. Anstehende Wartungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden zuverlässig und gewissenhaft durchgeführt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 184,00 Euro. Hier sind die Kosten für Fernwärme bereits inkludiert.

Der Energieausweis wurde ausgestellt am 20.06.2023. Der Energiebedarf liegt bei 58,13 kWh/m², dies entspricht der Energieeffizienzklasse B.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, frei wählbar

Weitere Ausstattung

Balkon mit Süd-West Ausrichtung, Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz mit Fahrradabstellfläche, Aufzug, Duschbad mit Fußbodenheizung, Einbauküche mit Elektrogeräten

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Hassee im südwestlichen Teil der Landeshauptstadt Kiel. Das Stadtzentrum liegt etwa 2 km entfernt. Trotz der Nähe zur Innenstadt ist der Stadtteil sehr ruhig und grün gestaltet. Um die Braustraße liegen mehrere Grünanlagen. Der öffentliche Personennahverkehr (Linien 61, 62, 767 und N62) und auch die Veloroute 10 liegen weniger als 500 Meter von der Wohnung entfernt. Zudem ist Hassee hervorragend an die Bundesstraße 76 und die Autobahnen 210 und 215 angebunden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,13 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Küche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon



Aufzug und Treppenhaus

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Fahrradstellplatz

Exposé - Galerie



Außenansicht vorne

Exposé - Grundrisse

