

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Kiel

**Ein Traum: 3-Zi-Dachgeschosswohnung am Südfriedhof,  
Badewanne, Garten, ruhige Lage**



Objekt-Nr. **OM-329562**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **940 € + NK**

24114 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1908	Mietsicherheit	2.820 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2025
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	4. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	230 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte erst gründlich lesen und dann antworten!

BITTE BEACHTEN:

Wir möchten diese Wohnung an max. 2 Personen vermieten und bitte daher von anderen Anfragen (z.B. WG) abzusehen.

Hunde und Katzen sowie andere größere Haustiere sind ausdrücklich nicht erlaubt und wir bitte von derartigen Anfragen ebenfalls abzusehen.

Bei Interesse an der Wohnung und an einem Besichtigungstermin bewerben Sie sich bitte mit einer aussagekräftigen Mail mit vollständiger Adresse und Telefonnummer und kurzen Infos zu den Personen, die einziehen möchten (Alter, Familienstand, ausgeübter Beruf, verfügbares Nettoeinkommen) sowie gewünschtem Einzugstermin.

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und sehr gepflegten Altbau-Mehrfamilienhaus in zentraler und doch ruhiger Lage.

Es handelt sich um ein charmantes und wunderschönes Jugendstil-Haus mit Flaire (Stuck im Eingangsbereich etc.).

Es ist ein schöner kleiner Gemeinschaftsgarten vorhanden.

Nette Nachbarn und nette Vermieter gibt es gratis mit dazu ;-))

Insgesamt gibt es nur 8 Wohnungen im Haus.

## Ausstattung

DIE Wohnung für Dachgeschossfans!!!

Die Wohnung wurde 2018/2019 mit einem Top modernen neuen Badezimmer (mit Badewanne) ausgestattet.

In der kleinen gemütlichen Küche ist eine schicke Einbauküche vorhanden. Platz für eine Tisch und zwei Stühle ist auch vorhanden.

Das Bad hat einen wunderschönen sandfarbenen Fliesenboden mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen, der Rest der Wohnung wurde mit hochwertigem Design-Belag (Farbe: white ash) ausgestattet.

Der vordere Dachbereich wurde erneuert (incl. hochwertiger Dämmung) und im Zuge dessen sind vier der insgesamt fünf Fenster ebenfalls erneuert worden.

Die Wohnung wird neu renoviert übergeben.

Sie hat den typischen Charme einer Dachgeschosswohnung: mit sichtbaren Holzbalken und Dachschrägen (die trotzdem das Stellen von Möbeln ermöglichen).

Im Keller gibt es eine Gemeinschaftswaschmaschine und einen Trockenraum.

Ein Balkon ist NICHT vorhanden, jedoch ein schöner kleiner Gemeinschaftsgarten.

Auch einen Fahrstuhl gibt es nicht aber für die Wohnung lohnt es sich allemal zu Fuß in den 4. Stock zu laufen.

Die Wohnung wurde aus dem ehemaligen Dachboden nachträglich ausgebaut und erstreckt sich über das gesamte Geschoss. Es gibt also keine weitere Wohnung auf der Etage ("Alleinlage"). Ein Teil des Dachbodens wurde belassen, dort befindet sich für die Dachgeschossmieter ein Kellerersatz direkt neben der Wohnung und bietet außerdem Platz zum Wäsche aufhängen.

Das kleine Zimmer ist größer als es auf dem Foto scheint: es ist so geräumig, daß es prima als Arbeitszimmer oder als Schlafzimmer genutzt werden kann.

Ein Fahrradunterstand ist im Hof vorhanden.

Die Wohnung ist hell und ruhig.

Bei Bedarf ist auf eigene Kosten eine Anmeldung für Kabel TV oder Glasfaser und dessen Verlegung möglich. Der Glasfaseranschluß liegt bereits im Keller bereit. Ansonsten ist die Anschaffung eines DVBT2 Receivers eine gute und günstige Alternative zum fernsehen.

Der Energieverbrauch des Hauses ist mit 86 kWh/m<sup>2</sup>\*A) lt. Energieausweis erfreulich niedrig.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Grundriß ist nicht maßstabsgetreu und dient lediglich der Orientierung.

Die Wohnung ist perfekt für ein Pärchen geeignet (wenn man gerne viel Platz haben möchte natürlich auch alleine....). Sie ist jedoch NICHT WG-geeignet! Wir möchten die Wohnung an max. 2 Personen vermieten.

Die Wohnung ist ab dem 1.5.2025 zu vermieten (evtl. bereits ein paar Tage früher)

Die Warmmiete setzt sich wie folgt zusammen:

940,- Kaltmiete

130,- Nebenkostenvorauszahlung

100,- Heizkostenvorauszahlung

—

1.170,- Warmmiete

Hinzu kommen wie üblich die Kosten für Strom.

Vermietung von Privat d.h. OHNE Maklercourtage, es ist lediglich eine Mietsicherheit (Kaution) i.H.v. 2.820,- Euro zu zahlen.

## Lage

Das Haus liegt zentral aber sehr ruhig in einer kleine Einbahnstraße nahe des Schützenparks in gefragter Lage (Bugenhagenstraße).

Parkmöglichkeiten sind an der Straße vorhanden.

Sehr gute Infrastruktur.

Geniale zentrale Lage (und trotzdem so ruhig, dass man im Garten die Vögel zwitschern hört...).

Innenstadt und Bahnhof sind fußläufig erreichbar (ca. 1400 Meter zum Bahnhof, ca. 1300 Meter zum Sophienhof, ca. 550 Meter zu Lidl und Rewe, ca. 1500 Meter zum Cittipark, ca. 200 Meter zum Bäcker).

Zu Ikea ist es nur ein "Katzensprung".

Auch die Autobahn BAB A 215 (A7) ist schnell erreichbar.

Die Uni ist ca. 3 km entfernt und ist bequem mit Bus, Fahrrad oder Auto erreichbar.

Und zum Strand sind es auch nur ca. 20 Minuten mit dem Auto.

Ein Auto braucht man bei der Lage eigentlich nicht.

Infrastruktur: Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, öffentliche Verkehrsmittel usw.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



kleines Zimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Blick von Flur in Küche



Blick von Küche in Flur

# Exposé - Galerie



Flur

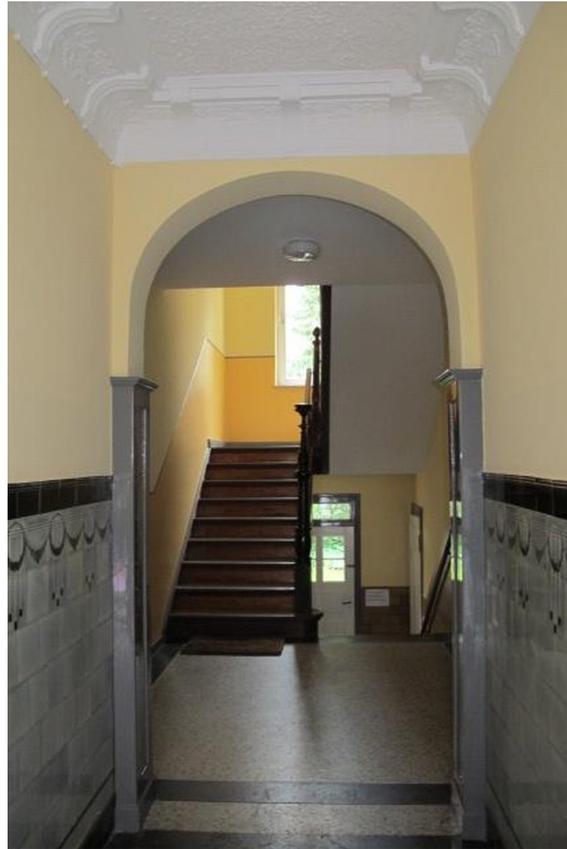


Blick von Wohnzimmer in Flur



hochwertiger Design Bodenbelag

# Exposé - Galerie



reoviertes Treppenhaus

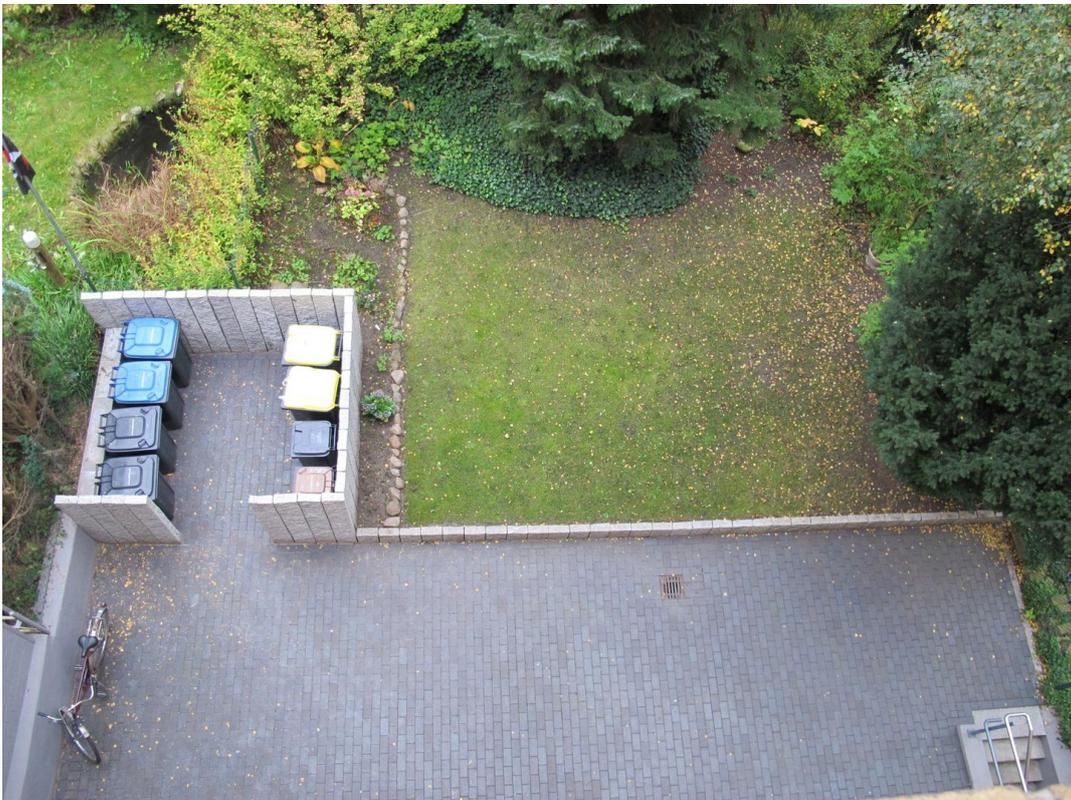


sanierte Rückfassade

# Exposé - Galerie

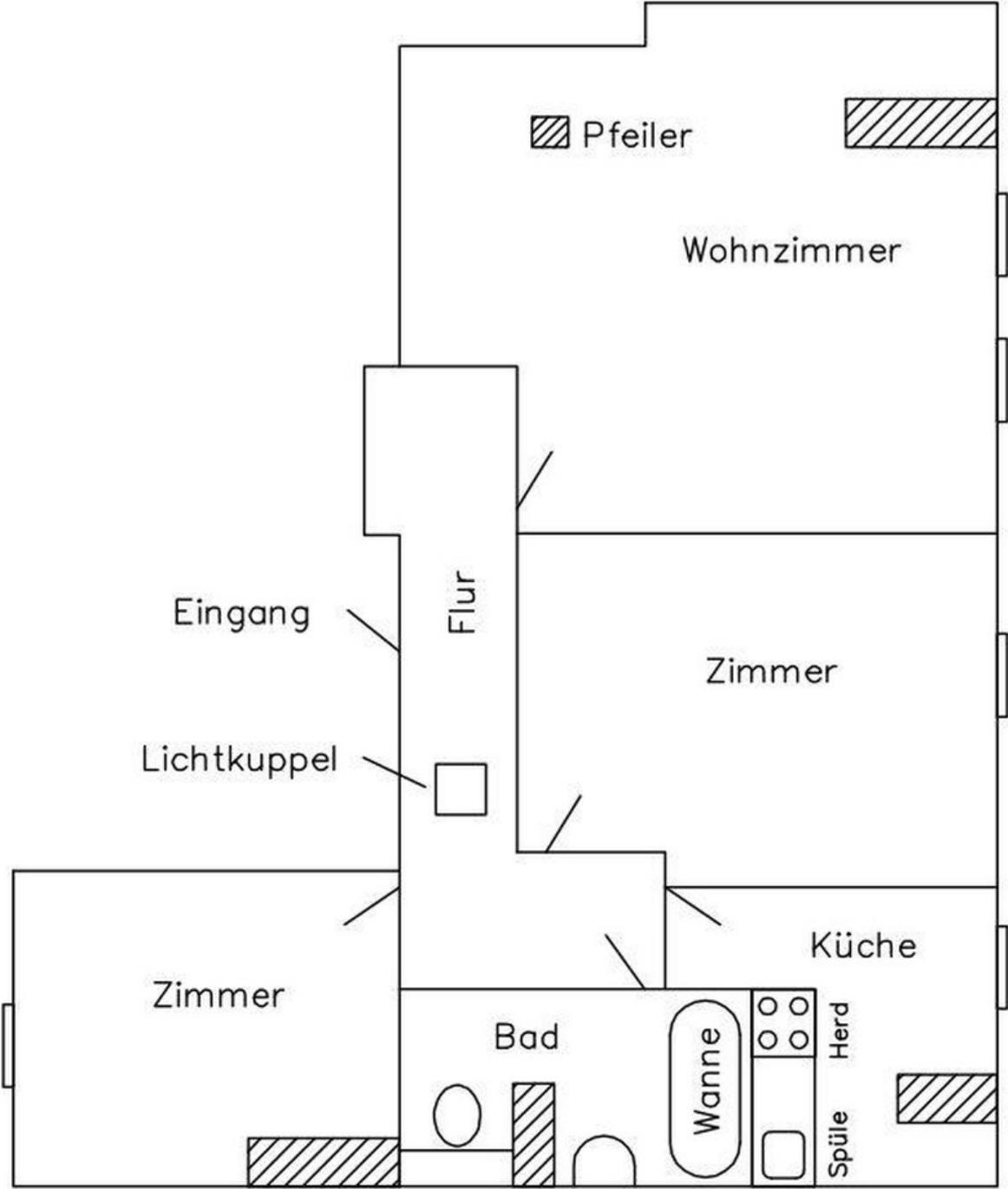


neu gestalteter Hof



neu gestalteter Hof mit Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriß