

KIEL-HOLTENAU: Großzügige und freiwerdende 4,5-Zimmer-Wohnung über 2 Ebenen mit Loggia und Carport

Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
Hausgeld	968,60 €
Carports	1



Objektbeschreibung

Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über 2 Ebenen (EG + OG) und verfügt über einen eigenen Eingang, einer großen Loggia und einem Stellplatz in der Carportanlage. Die Wohnung befindet sich im Hinterhaus (nachträglicher Anbau von 1978) eines 5-Familienhauses (Bj. 1910) in begrünter Lage.

ÜBERGABE:

Die Wohnung wird derzeit noch von der Eigentümerin selbst bewohnt und eine Übergabe könnte ca. 6 Monate nach Kaufvertragsabschluss stattfinden (bezugsfrei).

HINWEIS zu den bereits durchgeführten SANIERUNGEN:

In den letzten 4-5 Jahren wurde das Dach erneuert und gedämmt sowie die seitliche Außenwand (Auffahrt) mit neuen witterungsbeständigen Faserzementplatten ("Cedral") verkleidet.

Das Hinterhaus (Anbau) wurde in folgenden Bereichen 2025 saniert:

Giebelseite Hofseite, Rissbildung Mauerwerk, Wärmedämmsystem

Der Keller im Vorderhaus weist Feuchtigkeit auf.

Um die derzeitige Gemeinschaftsrücklage wieder neu anzureichern, wurde das Wohngeld bzw.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	123 m ²
Zimmer	4,50
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1
Balkone	1
Verfügbar ab	6 Monate nach KV



Für 2026:

Wohngeld insgesamt 968,60 Euro (incl. 203,61 Euro Rücklage und 391,32 Euro Heizung/Warmwasser)

Für 2027:

Wohngeld insgesamt 893,61 Euro (incl. 203,61 Euro Rücklage und 273,48 Euro Heizung/Warmwasser).

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja



Lage

Holtenau ist ein nördlicher sowie sehr beliebter Stadtteil von Kiel und liegt am Nord-Ostsee-Kanal und zugleich an der Kieler Förde. Viele Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote zu Land & Wasser, Ärzte, Bushaltestellen, Gastronomieangebote, uvm. befinden sich in der Nachbarschaft bzw. in den angrenzenden Stadtteilen. Ebenso die "Schleusen- und Kaianlage", die Seebadeanstalt, der Leuchtturm sowie Wander- und Fahrradwege. Holtenau verfügt über eine gute Infrastruktur und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus, Auto, Personenfähre)..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2029-05-07
Energieverbrauchskennwert	154kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	OEL



Ausstattung

Erdgeschoss:

- +Diele mit Kaminofen (muss wegen Emissionsgesetz ausgetauscht/erneuert werden)
- +Wohnzimmer
- +Essbereich
- +Küche (komplett ausgestattet)
- +Gäste-WC

Obergeschoss:

- +Diele mit kleiner Abstellkammer
- +Schlafzimmer
- +Kinderzimmer
- +1/2 Zimmer
- +Loggia (von 2 Zimmern begehbar)
- +Bad mit WC, Wanne, Doppelwaschbecken, Duschkabine und WaMa-Anschluss

Allgemein:

- +Fußböden mit Stäbchenparkett und Fliesen
- +Isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster
- +Kabel-TV-Anschluss (Glasfaseranschluss liegt bereits im Keller)
- +Kellerraum im Vorderhaus
- +Endenergieverbrauch 154 kWh (E), Heizöl inkl. Warmwasser.



Sonstiges

Bei dem Wunsch einer Innenbesichtigung oder Erhalt weiterer Unterlagen füllen Sie bitte das Formular mit Ihren eigenen Angaben aus, welches auf den verschiedenen Internetportalen hinterlegt wurde (Nachricht/Kontakt).

Nach Erhalt des Formulars und der Zustimmung der DSGVO werden wir uns zeitnah bei Ihnen melden. Herzlichen Dank..



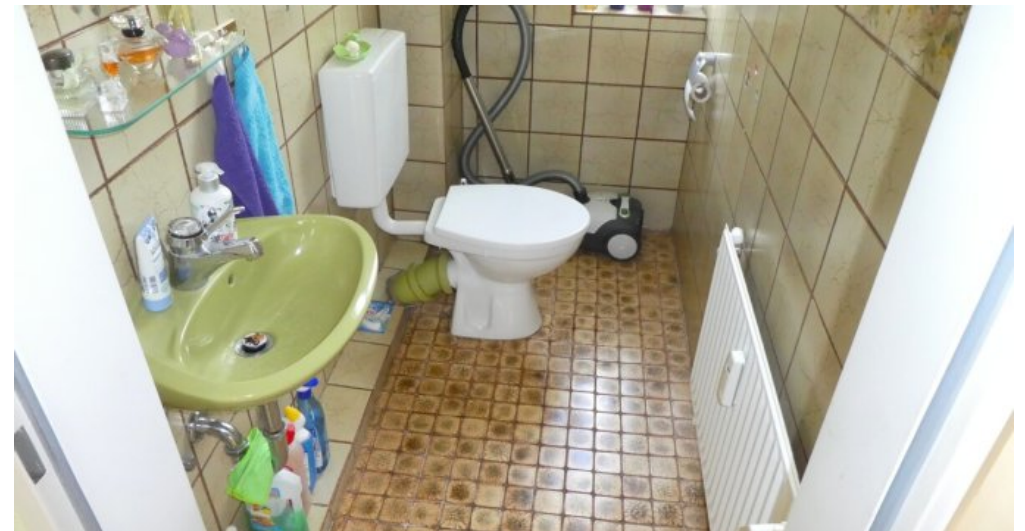
Eigener Eingang



EG Diele



EG Diele mit Gäste-WC



EG Gäste-WC



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer1



EG Essbereich



EG Essbereich1



EG Küche



EG Küche1



EG Küche2



OG Diele



OG Diele1



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer1



OG Balkon



OG Balkon1



OG Kinderzimmer



OG Kinderzimmer1



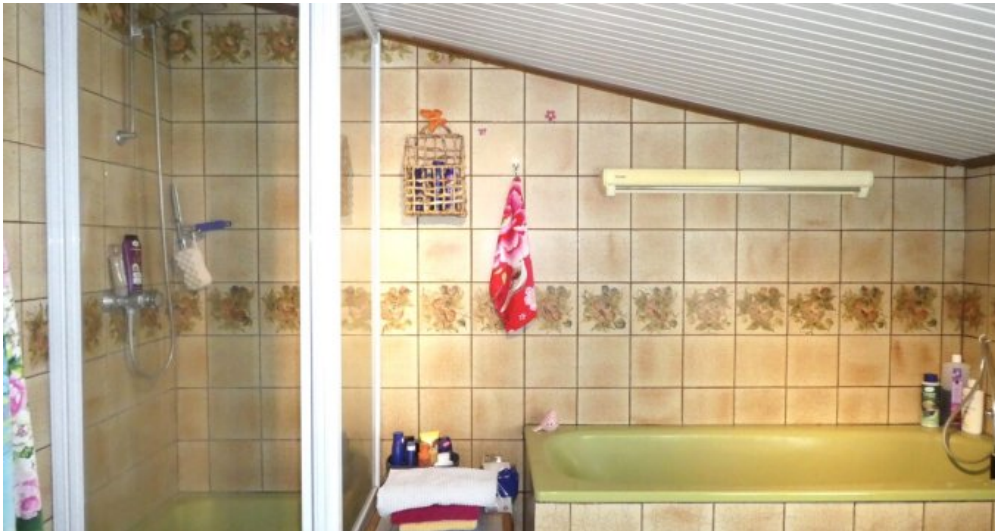
OG Zimmer



OG Zimmer1



OG Bad



OG Bad1



OG Bad2

Adresse

Immelmannstraße 13
24159 Kiel / Holtenau