

# Großzügige, helle Eigentumswohnung mit Balkon und Blick auf N-O-K! OTTO STÖBEN GmbH

## Preise & Kosten

Käufercourtage	keine Käuferprovision
Kaufpreis	449.000 €
Kaufpreis pro Fläche	3.186,88 € (m <sup>2</sup> )



## Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung besticht durch ihre offene Bauweise mit Panoramafenster und Oberlichtern! Im Obergeschoss des gepflegten drei-Parteien-Hauses erstreckt sich die Architektenwohnung auf ca. 140,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche und fünf Zimmer. Über den galerieähnlichen Eingangsbereich betreten Sie den Flur der Wohnung, der Zugang zu drei Zimmern, einem Gäste-WC, einem praktischen Abstellraum, der Küche sowie dem großzügigen Wohnbereich bietet. Die großen Oberlichter im Flur in Verbindung mit den hohen, offenen Decken bis in den Giebel untermalen schon beim Betreten der Wohnung den außergewöhnlichen Charakter des Objektes. Dieser spiegelt sich auch in den drei Zimmern, die sich als Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer anbieten, wider. Große dreifach-verglaste Fenster, teilweise mit manuellen Außenjalousien, finden Sie auch hier in Verbindung mit hohen Zimmerdecken. Eines der Zimmer ermöglicht den direkten Durchgang zum Duschbad. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche im modernen Design ausgestattet und verfügt darüber hinaus über einen Backofen auf komfortabler Arbeitshöhe, einen Side-by-Side-Kühlschrank sowie einem Induktionskochfeld.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	140,89 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Balkone	1
Baujahr	1973
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Absprache



Highlight der Wohnung ist mit Sicherheit der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Panoramafenster in Kanalrichtung und Zugang zum Balkon. Auch hier ist der Raum bis in den Giebel hinein offen gehalten, was ein ganz besonderes Wohlgefühl vermittelt. Neben dem Wohnbereich befindet sich noch ein weiteres Zimmer, welches derzeit als Bibliothek genutzt wird. Von hier aus erreichen Sie einen zweiten Balkon. Eine kleine Abstellkammer bietet hier Stauraum für Grill- und Gartenutensilien. Die beiden nach Süden ausgerichteten, windgeschützten Balkone mit dem weiten Blick ins Grüne bis hin zum Kanal laden zum Sonnenbaden ein.

Der Keller des Hauses bietet zusätzlich zum Kellerabteil, welches der Wohnung zugeordnet ist, noch einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum. Der PKW kann komfortabel in der Garage geparkt werden.

Das Hausgeld beträgt monatlich 620,00 € (gem. Wirtschaftsplan 2022). Die Wohnung ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 1.200,00 € vermietet, die Mieter möchten weiterhin in der Wohnung wohnen bleiben.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Ausstattung

Eigentumswohnung mit 5 Zimmern, Küche mit Einbauküche, Duschbad/WC, Gäste-WC, Abstellraum, Flur, zwei Balkone, Kellerabteil, Garagenstellplatz.



## Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	09-2028
Energieverbrauchskennwert	187kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	11.09.2018
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	OEL
Heizenergieverbrauchskennwert	187.00 kWh/(-a)



## Sonstiges

- Heizungsanlage aus 2023
- Fenster größtenteils aus 2018 (dreifachverglast), teilweise mit Außenjalousie ausgestattet (Küche, Bad, zwei Schlafzimmer)
- Stellplatz für 1 PKW in der Garage mit elektr. Tor
- Kellerabteil
- Wasch- und Trockenkeller für die Gemeinschaft
- Jahresnettokaltmiete 14.400,00 €.



Küche



Abschlussbild

## **Ansprechpartner**

Christian Sindt  
OTTO STÖBEN GmbH  
Schülperbaum 31  
24103 Kiel  
Durchwahl  
Mobil  
Zentrale

+494316640317

+494316640317

+494316640317