# Ihr neues Zuhause nahe Förde und Holstein-Stadion




| 245.000,00 € | 81,04 m² | 3 | 2.550 m² | 1963 |
|---|---|---|---|---|
| Kaufpreis | Wohnfläche | Zimmer insgesamt | Grundstück | Baujahr |

## Kaufpreis und Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 245.000,00 € |
| Hausgeld pro Monat | 351,21 € |
| Käuferprovision | 3,570% inkl. gesetzl. MwSt. |

## Objektdaten im Überblick

| | |
|---|---|
| Objekt-ID | i-1195 |
| Anzeige | Bestandsimmobilien |
| Objektart | Eigentumswohnung |
| Objektrubrik | Wohnung |
| Straße und Hausnr. | Kürkoppel 11 |
| PLZ | 24106 |
| Stadt/Ort | Kiel |
| Stadt-/Ortsteil | Wik |
| Verfügbar ab | sofort |
| Besichtigung | Nach Vereinbarung |

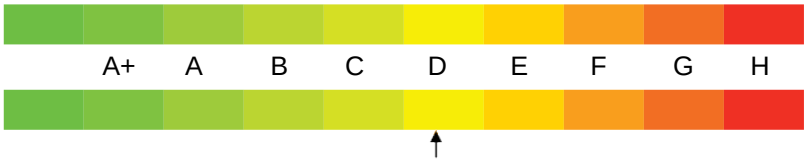
## Objektdaten im Überblick

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 81,04 m² |
| Grundstück | 2.550 m² |
| Nutzfläche | 11,06 m² |
| Gesamtfläche | 91,1 m² |
| Zimmer insgesamt | 3 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Anzahl Küchen | 1 |
| Objektzustand | Gepflegt |
| Baujahr | 1963 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Energieverbrauchsausweis |
| Gebäudetyp | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1961 |
| Energiebedarf | 119,00 kWh/(m²•a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im beliebten Kieler Stadtteil Wik. Mit einer Wohnfläche von über 80 m², einem sonnigen Balkon sowie einem eigenen Kellerraum bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten, verteilt auf drei versetzt angeordnete Hausblöcke, die jeweils 3 Wohneinheiten beinhalten. Die angebotene Wohnung befindet sich dabei in einem überschaubaren Wohnkomplex mit lediglich sechs Wohnungen, was zu einer angenehmen und ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt. Der im Jahr 1963 in massiver Bauweise errichtete Wohnblock erstreckt sich über drei Vollgeschosse und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 2.550 m² Fläche. Das Gebäude überzeugt durch ein ordentliches und gepflegtes Erscheinungsbild sowie ein angenehmes Wohnumfeld.

Bereits das sehr gepflegte Treppenhaus vermittelt einen positiven ersten Eindruck. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktisch geschnittener Flur, der alle Räume komfortabel miteinander verbindet und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Auf der linken Seite der Wohnung befinden sich die Küche mit integriertem Essbereich sowie das angrenzende Schlafzimmer. Der offene Ess- und Kochbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Am Ende des Flures liegt das Badezimmer, das deckenhoch gefliest ist und über eine Dusche sowie einen Waschplatz mit Spiegel und Stauraumlösungen verfügt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Auf der rechten Seite der Wohnung befinden sich zwei weitere Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt insbesondere durch den direkten Zugang zum Balkon. Die Südwest-Ausrichtung sorgt für viele Sonnenstunden und lädt dazu ein, entspannte Abende in der Abendsonne zu genießen. Das weitere Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer (Homeoffice).

Auch der gemeinschaftlich nutzbare Vollkeller bietet zusätzlichen Komfort. Hier stehen den Bewohnern unter anderem ein Fahrradkeller, eine Waschküche sowie ein Trockenraum zur Verfügung. Darüber hinaus gehört zu der Wohnung selbstverständlich ein eigener, abschließbarer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet und das Platzangebot der Wohnung sinnvoll ergänzt.

Garagen und Stellplätze befinden sich direkt gegenüber der ruhig gelegenen Sackgasse. Eine Garage kann bei Bedarf optional angemietet werden.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der attraktiven Lage eignet sich diese Wohnung hervorragend für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Wer zentrales Wohnen in Kiel mit einer ruhigen Umgebung verbinden möchte, sollte sich diese Wohnung nicht entgehen lassen.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach vorheriger Absprache möglich.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Kieler Stadtteil Kiel-Wik, einem der gefragtesten Wohnstandorte der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt. Die Wik liegt nordwestlich der Innenstadt unmittelbar an der Kieler Förde und überzeugt durch maritime Atmosphäre und hohe Wohnqualität. Der Stadtteil zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Kiels und

zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, viele Grünflächen sowie die Nähe zum Wasser aus.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und überwiegend von Wohnbebauung geprägten Umfeld. Charakteristisch für die Umgebung sind gepflegte Mehrfamilienhäuser, charmante Altbauten sowie eine angenehme Nachbarschaft mit viel Grün. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur beliebten Holtenauer Straße, die mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und individuellen Fachgeschäften als lebendige Einkaufsmeile gilt.

Die Infrastruktur der Wik ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, das Holstein-Stadion sowie das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein liegen nur wenige Minuten entfernt und tragen zur hohen Attraktivität des Stadtteils bei, insbesondere für Studierende, Berufstätige und Akademiker.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene B 503 bestehen schnelle Verbindungen in die Kieler Innenstadt, zum Nord-Ostsee-Kanal sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen Richtung Autobahn A 215 und A 7. Mehrere Buslinien gewährleisten zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Innenstadt, der Hauptbahnhof sowie die Fördeufer sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar.

Die Wik verbindet auf ideale Weise zentrales Wohnen mit naturnaher Umgebung und maritimem Charme. Die Kombination aus sehr guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und attraktiver Wohnlage macht diesen Stadtteil gleichermaßen interessant für Familien, Berufspendler, Studierende und Kapitalanleger.

## Karte




## Objektaustattung

| | |
|---|---|
| Küche | Einbauküche |

## Objektaustattung

| | |
|---|---|
| Bad | Bad und separates WC |
| Balkon | Ja |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Garage | Kann gemietet werden |
| Anzahl Etagen | 3 |
| Dachform | Flachdach |
| Etage | Dachgeschoss |
| Nichtraucher | Ja |
| Keller | Ja |
| Freistehend | Ja |

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

3 Zimmerwohnung
Massive Bauweise
Flachdach
Haus mit drei Vollgeschosse
Wohnung befindet sich im 2. OG
6 Wohneinheiten im Haus
Wohnblock bestehend aus 9 Wohneinheiten
Vollkeller (Eigener Kellerraum ca. 11 m²)
Gemeinschaftskellerräume
Kelleraußentreppe
Separates WC
Duschbad
Balkon
Doppelverglaste Kunststofffenster
Garage optional anmietbar
Heizung Fernwärme
Warmwasser über Durchlauferhitzer
Teilweise elektrische Außenjalousien (Vorbaurolladen)
Glasfaser
Türsprechanlage
Hausgeld + Rücklage mtl. ca. EUR 430,-

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund und um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend

zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.




1195_immobilie



1195_hausansicht_2



1195_hausansicht_3



1195_hausansicht_4



1195_treppenhaus



1195_flur_1



1195_flur_2



1195_kueche_1



1195_kueche_2



1195_kueche_3



1195_kueche_4




1195_kueche_6



1195_schlafzimmer_1



1195_schlafzimmer_2



1195_schlafzimmer_4




1195_schlafzimmer_5



1195_zimmer_1.1



1195_zimmer_1.2



1195_zimmer_1.3



1195_zimmer_1.4




1195_zimmer_1.5



1195_bad_1



1195_bad_2



1195_bad_3



1195_gaeste_wc_3



1195_gaeste_wc_2



1195_wohnzimmer_1



1195_wohnzimmer_2



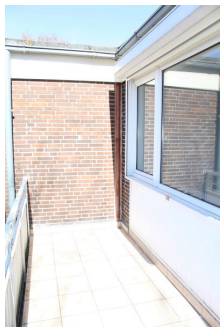
1195_wohnzimmer_3



1195_wohnzimmer_4



1195_wohnzimmer_5



1195_balkon_1



1195_balkon_2



1195_balkon_3



1195_luftaufnahme



1195_kieler_foerde_1



1195_kieler_foerde_2



1195_kieler_foerde_3



1195_grundriss

## Kontaktdaten

***Ihr(e) Ansprechpartner(in):***

Nicole Wolf
Wuhrt 2
24217 Barsbek

Telefon: 04344/4126650
Telefax: 04344/4126651
E-Mail: info@immo-zentrum.de

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.