

## Geräumiges REH mit Vollkelller in Kiel-Wik



<b>480.000,00 €</b> Kaufpreis	<b>135,25 m²</b> Wohnfläche	<b>5</b> Zimmer insgesamt	<b>368 m²</b> Grundstück	<b>1967</b> Baujahr
----------------------------------	--------------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	480.000,00 €
Käuferprovision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1183
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Reihenendhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Holtenauer Straße 294
PLZ	24106
Stadt/Ort	Kiel
Stadt-/Ortsteil	Wik
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	135,25 m²

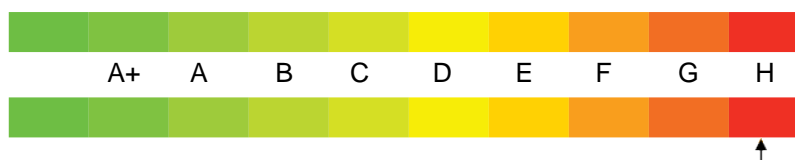
## Objektdaten im Überblick

Grundstück	368 m²
Nutzfläche	75,8 m²
Gesamtfläche	211,06 m²
Zimmer insgesamt	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1967

## Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Energiebedarf	256,25 kWh/(m²•a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein großzügiges Reihenendhaus in begehrter Lage von Kiel-Wik, nur wenige Gehminuten von der Kieler Förde entfernt. Die 1967 in massiver Bauweise errichtete Immobilie steht auf einem 368m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer kleinen, gepflegten Anlage mit nur drei Einheiten und verbindet urbane Nähe mit ruhigem, grünem Wohnambiente. Bereits beim Betreten des Vorflures bzw. Windfangs wird deutlich, wie viel Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung gelegt wurde. Der einladende Flur erschließt das Gäste-WC unmittelbar rechts und führt geradewegs in den Wohn- und Essbereich.

Die Küche am Ende des Flurs bietet großzügigen Raum für eine moderne Einbauküche samt Sitzgelegenheit und Fenster mit Blick in den Garten – ideal für gesellige Kochabende. Gegenüber erstreckt sich das lichtdurchflutete Wohn und Esszimmer über die gesamte Hauslänge und bietet durch den geschlossenen Kamin mit Kassette eine angenehme Atmosphäre. Durch eine raumhohe Schiebetür öffnet sich der Wohnbereich zum Balkon, von dem aus man auf die Terrasse und den liebevoll angelegten Garten blickt. Optional ließe sich hier eine elegante Wendeltreppe installieren, die einen direkten Zugang zur Terrasse gewährt und den Wohnraum noch organischer mit dem Außenbereich verknüpft.

Eine Uförmige Treppe führt ins Obergeschoss, wo das Badezimmer mit Wanne anzufinden ist. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine praktische Nische, die sich hervorragend als Arbeitsplatz oder Ankleidebereich eignet, während zwei weitere, ebenso hell gestaltete Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Eine zusätzliche Abstellnische vor dem Schlafzimmer schafft Stauraum für Garderobe und sonstige Utensilien.

Im ausgebauten Dachgeschoss sind dann noch ein weiteres Badezimmer mit WC und Waschlats sowie ein großer Raum anzufinden. Beide Räume sind geschlossen und über einen kleinen Flur zu erreichen. Dieser Bereich lässt sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten – ob als Kinderzimmer, stilvolles Gästeapartment oder kreatives HomeOffice, hier stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen.

Der nahezu wohnlich ausgebauter Vollkeller beherbergt einen vielseitig nutzbaren Party- oder Hobbyraum, einen Vorratsraum, den Heizungsraum mit einer Buderus-Gaszentralheizung aus dem Jahr 1994 und eine gepflegte Waschküche mit Dusche, Handtuchheizung sowie direktem Zugang zum beheizten Wintergarten. Dieser gläserne Anbau erweitert die Wohnfläche und lädt mit seiner moderaten Temperierung bereits in der Übergangszeit zum Verweilen ein.

Abgerundet wird das Angebot durch eine 1989 errichtete Holzgarage mit Trapezblechdach und integriertem Carport, einen praktischen Geräteschuppen sowie eine sonnige Terrasse und einen pflegeleichten Garten mit Rasenfläche und Strauchbepflanzung. Dieses durchdachte Reihenendhaus vereint solide Bausubstanz, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und einen rundum gepflegten Außenbereich – ideal für Paare, Familien und alle, die den Wert von Raumkomfort, Wellness im eigenen Wintergarten und die Nähe zum Wasser zu schätzen wissen. Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung jederzeit möglich.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich im Kieler Stadtteil Wik - ein begehrter Stadtteil der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins. Der Stadtteil Wik liegt im Nordwesten Kiels und grenzt direkt an die Kieler Förde. Mit über 19.000 Einwohnern zählt er zu den größten Stadtteilen Kiels und bietet eine ideale Mischung aus einer zentralen Lage und maritimem Flair.

Die Holtenauer Straße ist eine der wichtigsten Verkehrsachsen Kiels und verbindet das Zentrum mit den nördlichen Stadtteilen sowie dem Nord-Ostsee-Kanal. Die Immobilie liegt im oberen Teil der Holtenauer Straße in einem gewachsenen Wohn- und Geschäftsviertel mit charmantem Altbauflair, vielfältigem Einzelhandel, Cafés und Restaurants. Trotz der lebendigen Umgebung ist das Wohnumfeld angenehm und durchgrünt, mit einer guten Durchmischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Die Lage zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur aus. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen. Die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein (UKSH) sowie der Campusbereich der Fachhochschule Kiel sind schnell erreichbar und machen die Wik auch bei Studierenden und Akademikern sehr beliebt.

Verkehrstechnisch ist die Wik hervorragend angebunden: Über die nahegelegene B 503 erreicht man schnell die Bundesstraßen 76 und 404 sowie die Autobahn A 215. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien bestens ausgebaut. Der Kieler Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar.

Die Nähe zur Kieler Förde, zum Nord-Ostsee-Kanal sowie dem beliebten "Kieler Yacht-Club" und dem "Olympiahafen Schilksee" bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten. Spaziergänge entlang der Förde sowie sportliche Aktivitäten in den umliegenden Parks und Vereinen machen den Stadtteil besonders attraktiv für Naturliebhaber, jungen Familien und Sportbegeisterten. Kiel selbst verbindet maritime Tradition mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und modernen Bildungseinrichtungen.

Die Wik ist somit ein lebendiger, grüner und gut angebundener Stadtteil mit hoher Lebensqualität. Die Kombination aus urbanem Flair, maritimer Atmosphäre und vielfältiger Infrastruktur macht diese Lage besonders interessant- sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Studierende.

## Karte



## Objektausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	Bad und separates WC
Balkon	Ja
Carport	Carport mit Abstellraum
Anzahl Etagen	2,5
Dachform	Satteldach
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Kamin	Ja
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

Massive Bauweise  
Satteldach  
Vollkeller  
Zwei Vollgeschosse  
Ausgebautes Dachgeschoss

Zusätzliches Bad im Dachgeschoss  
Geschlossenes Carport mit Garagentor und Schuppen  
Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung  
Doppeltverglaste Kunststofffenster  
Geschlossener Kamin mit Kassette  
Balkon  
Beheizter Wintergarten  
Gemütliche Terrasse vorm Wintergarten  
Gepflegter Garten  
Waschküche mit Dusche und Waschplatz  
Glasfaseranschluss  
Elektrik teilweise noch alt  
Teilweise Elektrische Außenjalousien  
Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur  
Kieler Förde einen Steinwurf entfernt  
Zentrumsnahe und bevorzugte Lage

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund 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.



1183\_immobilie



1183\_hausansicht\_2



1183\_hausansicht\_3



1183\_hausansicht\_4



1183\_hausansicht\_5



1183\_terrasse\_1



1183\_terrasse\_2



1183\_garten\_1



1183\_garten\_2



1183\_garten\_3



1183\_flur\_eg\_1



1183\_wohnzimmer\_1



1183\_wohnzimmer\_2



1183\_wohnzimmer\_3



1183\_balkon\_1



1183\_balkon\_2



1183\_kueche\_1



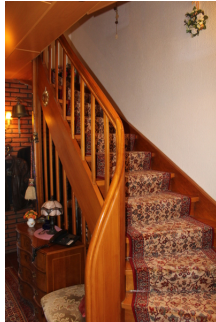
1183\_kueche\_2



1183\_kueche\_3



1183\_gaeste\_wc\_1



1183\_treppe\_1\_og



1183\_flur\_og



1183\_schlafzimmer\_1



1183\_schlafzimmer\_2



1183\_kinderzimmer\_1



1183\_kinderzimmer\_2



1183\_gaestezimmer\_1



1183\_gaestezimmer\_2



1183\_gaestezimmer\_3



1183\_bad\_2



1183\_bad\_1



1183\_zimmer\_dg\_1



1183\_zimmer\_dg\_2



1183\_zimmer\_dg\_3



1183\_zimmer\_dg\_4



1183\_gaeste\_wc\_2\_1



1183\_gaeste\_wc\_2\_2



1183\_gaeste\_wc\_2\_3



1183\_treppe\_kg



1183\_flur\_kg\_1



1183\_flur\_kg\_2



1183\_keller\_raum\_1



1183\_keller\_raum\_2



1183\_keller\_raum\_3



1183\_hwr\_1



1183\_hwr\_2



1183\_hwr\_3



1183\_werkstatt\_heizung



1183\_wintergarten\_1



1183\_wintergarten\_2



1183\_luft\_kieler\_foerde\_1



1183\_luft\_kieler\_foerde\_2



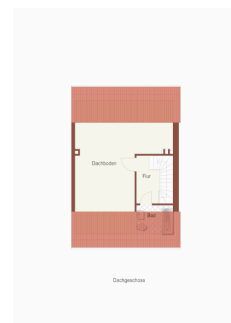
1183\_grundriss\_kg



1183\_grundriss\_eg



1183\_grundriss\_og



1183\_grundriss\_dg

## Kontakt Daten

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

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650

Telefax: 04344/4126651

E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto: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.