

## ETW in Kiel - Minivilla Kleeblatt



<b>Normal</b> Kaufpreis	<b>72 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>3</b> Zimmer insgesamt	<b>336 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1995</b> Baujahr
----------------------------	---------------------------------------	------------------------------	--	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Käuferprovision 4,760% inkl. gesetzl. MwSt.

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1051
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Mehrfamilienhaus
Objektrubrik	Wohnung
PLZ	24149
Stadt/Ort	Kiel
Stadt-/Ortsteil	Kiel Neumühlen-Dietrichsdorf
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>
Grundstück	336 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	72 m <sup>2</sup>

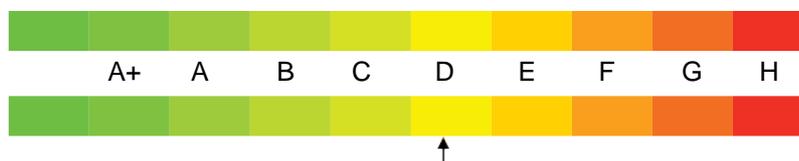
## Objektdaten im Überblick

Zimmer insgesamt	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1995

## Energieausweis

Energieausweis	liegt vor
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Energiebedarf	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	D

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung "Minivilla Kleeblatt" wurde 1995 in massiver Bauweise errichtet. Die Wohnung befindet sich auf einem 336 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer verkehrsberuhigten Lage nahe eines kleinen Waldgebietes. Im Haus befinden sich insgesamt 4 Wohnungen, die jeweils über ein Erd- und Dachgeschoss verfügen. Aufgrund der baulichen Gestaltung (Baukörper mit zwei aneinander liegenden Satteldächern) entsteht ein Wohngefühl wie in einer Doppelhaushälfte. Zudem verfügt die Minivilla über eine kleine, gemütliche und geschützte Terrasse sowie über einen Gartenanteil.

Neben der Terrasse gibt es eine Dachabschleppung mit Holzverkleidung, die eine zusätzliche Abstellfläche für beispielsweise Gartengeräte bietet. Da der Abstellraum direkt bis unters Dach reicht, bietet dieser Raum eine großzügige Abstellfläche. Direkt neben dem Haus befindet sich für die Bewohner ein Parkplatz mit einem Kfz-Stellplatz. Im Haus selbst gibt es drei Zimmer, die übers Erd- und Dachgeschoss verteilt sind. Durch den Hauseingang gelangt man über den Flur in den Wohn- und Essbereich. Aufgrund der großzügigen Fensterflächen ist dieser Raum hell und lichtdurchflutet. Direkt nebenan befindet sich die Küche mit einer Einbauküche in L-Form. Von der Küche gelangt man in eine kleine Speisekammer, die zur Aufbewahrung von Vorräten sinnvoll genutzt werden kann.

Über eine platzsparende Wendeltreppe gelangt man ins Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein Abstellraum. Der Abstellraum bietet genügend Platz für Trockner und Waschmaschine, so dass diese sinnvoll untergebracht sind und keinen weiteren Platzbedarf beanspruchen. Das Badezimmer ist fast wandhoch gefliest und verfügt über eine Badewannen-Duschkombination. Eins der beiden verbleibenden Zimmer sollte als Schlafzimmer und das andere Zimmer könnte als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Hervorzuheben ist die besondere Raumhöhe in diesen Zimmern. Die Raumhöhe wurde insbesondere im Schlafzimmer, durch die Anbringung einer Empore bzw. eines Galeriezimmers sinnvoll genutzt. Die Galerie kann beispielsweise als Arbeits- oder als Schlafbereich genutzt werden.

Festzuhalten bleibt, dass die Raumaufteilung in der Minivilla gut durchdacht und daher optimal umgesetzt wurde. Die Wohnung kann beispielsweise auch als Einstiegsimmobilie für junge Paare mit oder ohne Kind genutzt werden und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Daher lohnt sich eine Besichtigung ganz bestimmt.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich im Kieler Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf auf dem Ostufer der Kieler Förde. Kiel selbst ist die Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein und die größte nördlichste Stadt Deutschlands. Die jährlich stattfindende Kieler Woche ist ein großes und international bekanntes Segelsportereignis. Die Höhepunkte der Kieler Woche sind die Windjammerparade und das Höhenfeuerwerk. Der Nord-Ostsee-Kanal, der THW Kiel der Fußballverein Holstein Kiel oder auch die Christian-Albrechts-Universität sind traditionelle Institutionen der Landeshauptstadt.

Neumühlen-Dietrichsdorf liegt an der Schwentine, die mit ihrem ca. 68 km der längste Fluss in Schleswig-Holstein ist. Die umliegenden Gemeinden bzw. Stadtteile sind Wellingdorf, Schönkirchen, Schwentimental und Mönkeberg. Weiter liegen in der Region diverse Ostseebäder, wie beispielsweise Laboe oder der Schönberger Strand, die insbesondere in den Sommermonaten sowohl von Einheimischen wie auch von Urlaubern zum Baden und Sonnen aufgesucht werden.

Einige Entfernungen im Überblick:

Von Kiel nach Laboe: ca. 12 km

Von Kiel nach Schönberg Strand: ca. 21 km

Von Kiel nach Heikendorf: ca. 8 km

Von Kiel nach Strande: ca. 25 km  
 Von Kiel nach Mönkeberg: ca. 2,5 km

Fast unmittelbar vor der Haustür liegt die B 502, über die man schnell in die Innenstadt gelangt und auch zu den umgrenzenden Ostseebädern. Auch die Autobahn ist über die Bundesstraße schnell zu erreichen.

Die Dinge des täglichen Bedarfs erhält man natürlich direkt vor Ort und muss dafür nicht in die Innenstadt fahren. Neben diversen Einkaufsmöglichkeiten verfügt Dietrichsdorf selbstverständlich über Schulen (z.B. Toni-Jensen-Gemeinschaftsschule), diverse Sportstätten, Kindertagesstätten, Ärzte und Apotheken. Aber auch Banken, Restaurants, Tankstellen und sonstige Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Hervorzuheben ist, dass sich die Immobilie in einer absolut verkehrsberuhigten und dennoch zentrumsnahen Lage befindet. Das Wohngebiet liegt eingebettet in einem kleinen Waldgebiet, so dass die Natur direkt vor der Haustür liegt. Wer also gerne in einer Großstadt leben möchte und zudem eine ruhige Lage wünscht, der sollte sich das angebotene Objekt unbedingt anschauen.

## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Dachform	Satteldach
Fußboden	Laminat
Terrasse	Ja
Garten/-anteil/-mitbenutzung	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Massive Bauweise
- Überdachter Hauseingang
- Abstellraum unter Dachabschleppung (Extra hoch)
- Gaszentralheizung
- Platzsparende Wendeltreppe vom EG ins DG
- Bad mit Badewanne (Badewannen-Duschkombination)
- Doppeltverglaste Kunststofffenster
- Velux-Fenster im DG
- Abstellraum für Waschmaschine und Trockner
- Einbauküche (L-Form)
- Speisekammer für Vorräte (Küche)
- Besondere Deckenhöhe im DG

- Galerie im Schlafzimmer
- Stellplatz
- Gemütliche Terrasse mit kleinem Garten
- Verkehrsberuhigte 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 unter Einbindung aller möglichen Fördergelder. Eine Finanzierung ist auch ohne Eigenkapital möglich.

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.

Zum Video: [Video auf youtube.de](https://www.youtube.de)



1051\_startfoto



1051\_hausansicht\_2



1051\_hausansicht\_6



1051\_hausansicht\_1



1051\_hausansicht\_3



1051\_hausansicht\_5



1051\_hausansicht\_4



1051\_hausansicht\_9



1051\_hausansicht\_7



1051\_hausansicht\_8



1051\_hausansicht\_10



1051\_hausansicht\_11



1051\_parkplatz\_1



1051\_parkplatz\_2



1051\_flur\_1



1051\_kueche\_1



1051\_kueche\_2



1051\_kueche\_3



1051\_essbereich\_1



1051\_wohzimmer\_1



1051\_wohnzimmer\_2



1051\_wohnzimmer\_3



1051\_wohnzimmer\_4



1051\_wohnzimmer\_6



1051\_wohnzimmer\_5



1051\_flur\_dg\_1



1051\_badezimmer\_2



1051\_badezimmer\_3



1051\_badezimmer\_1



1051\_badezimmer\_4



1051\_zimmer\_1



1051\_zimmer\_2



1051\_abstellraum\_2



1051\_abstellraum\_1



1051\_schlafzimmer\_1



1051\_schlafzimmer\_2



1051\_schlafzimmer\_3



1051\_galerie\_1



1051\_galerie\_2

## Kontaktdaten

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

Wolf Matthias  
Wuhrt 2  
24217 Barsbek

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [m.wolf@immo-zentrum.de](mailto:m.wolf@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.