

### Eigentumswohnung zur Kapitalanlage



<b>Normal</b> Kaufpreis	<b>33,66 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>1</b> Zimmer insgesamt	<b>2.936 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1993</b> Baujahr
----------------------------	--	------------------------------	--	------------------------

#### Kaufpreis und Preise

Hausgeld pro Monat	140,87 €
Käuferprovision	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.

#### Objekt Daten im Überblick

Objekt-ID	i-1111
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Eigentumswohnung
Objektrubrik	Wohnung
Straße und Hausnr.	Ernestinenstraße 7
PLZ	24143
Stadt/Ort	Kiel
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	33,66 m <sup>2</sup>
Grundstück	2.936 m <sup>2</sup>

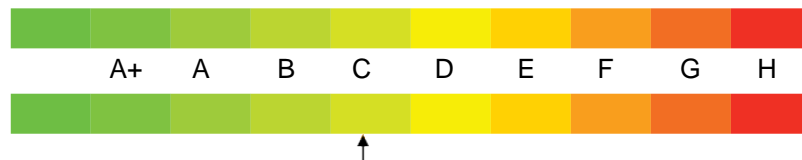
## Objektdaten im Überblick

Nutzfläche	3,36 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	37,02 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1993

## Energieausweis

Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Energiebedarf	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	C

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Verkauft werden soll eine 1-Zimmer-Wohnung mit Flur und Bad. Die Wohnung befindet sich in einem massiven Mehrfamilienhaus, welches mit einem Satteldach und Gauben ausgestattet ist. Das Mehrfamilienhaus wurde 1993 gebaut und verfügt über einen Vollkeller. Weiter steht das Haus auf einem 2.936 m<sup>2</sup> großen Grundstück auf dem sich auch noch ein Parkdeck befindet. Insgesamt besteht das Mehrfamilienhaus aus 5. Etagen und verfügt über ein modernes und gepflegtes Treppenhaus.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss auf der Hausrückseite. Auf jeder Etage befindet sich insgesamt vier Wohnungen. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Stellplatz. Der Kellerraum stellt eine Nutzfläche von 3,36 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Wohnung selbst verfügt über eine Wohnfläche von 33,66 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehören ein Zimmer, ein Flur, ein Bad und ein Balkon. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschplatz ausgestattet. Außerdem ist das Duschbad türhoch gefliest.

Nach dem Betreten der Wohnung befindet man sich auf dem Flur, der parallel zum Duschbad verläuft. Da der Flur recht groß ist, können hier beispielsweise ein Schuhschrank oder sonstige Gegenstände problemlos untergebracht werden. Am Ende des Flures gelangt man dann in das Zimmer, welches als Wohn-, Ess- und Schlafzimmer genutzt wird. Hier befindet sich auch eine kleine Küchenzeile (Pantryküche), so dass die Lieblingsgerichte schnell zubereitet sind. Zur Wohnung gehört auch ein Balkon, der ausreichend Platz für zwei Personen bietet.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und soll daher auch als Anlageobjekt verkauft werden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich im Kieler Stadtteil Gaarden auf dem Ostufer der Kieler Förde. Im Herzen von Kiel gelegen, liegt der Stadtteil unmittelbar an der Hörn. Die Hörn kennzeichnet die Hafenspitze und somit den südlichen Abschluss der Kieler Förde. Die bekannte und dreigliedrige Hörnbrücke verbindet das Westufer mit dem Ostufer und kann von Fußgängern sowie von Radfahrern genutzt werden. Vom Ende der Hörn hat man einen wunderbaren Blick auf die Kieler Förde. Auch der Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe und ist ein wichtiger Knotenpunkt für Reisende und Besucher zugleich. Zu den benachbarten Stadtteilen gehören beispielsweise der Südfriedhof, Hassee-Vieburg, Meimersdorf, Kronsburg Wellsee oder auch Ellerbek.

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.

Im Kieler Stadtteil Gaarden wohnen rund 21.000 Menschen, weshalb er auch zu den bevölkerungsstärksten Stadtteilen in Kiel gehört. Der Stadtteil ist aufgegliedert in Gaarden-Ost und Gaarden-Süd. Die angebotene Wohnung befindet sich im Stadtteil Gaarden-Ost oberhalb des Ostringes in einer ruhigen Gegend. Der Stadtteil bietet alle Vorteile, die man vom Leben in einer Innenstadt erwartet. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind alle vor Ort anzutreffen und fußläufig erreichbar. Hierzu gehören beispielsweise zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen oder auch Sportstätten. Natürlich sind Cafés, Restaurants, Hotels, Kindergärten, Kirchen, Bildungs- und Kulturangebote sowie öffentliche Einrichtungen ebenfalls direkt vor Ort anzufinden.

Kiel-Gaarden bietet aber nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern hat auch eine optimale Verkehrsanbindung aufzuweisen. Über die B 502, die direkt vor der Haustür liegt, hat man einen

verkehrsgünstigen Ausgangspunkt, so dass man Kiel über diverse weitere Bundesstraßen schnell verlassen kann. Es bedarf daher keiner langen Fahrt durch die Innenstadt, um beispielsweise die Strände an der Ostsee aufzusuchen. Über die Bundesstraßen 502 und 76 sind die Ostseebäder in alle Richtungen sowie auch die angrenzenden Autobahnen schnell erreicht. Wer beispielsweise nach Hamburg möchte, sollte über die B76, die A215 und die A7 sein Ziel in ca. einer Stunde erreicht haben.

## Karte



## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Bad	Duschbad
Balkon	1
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	1
Anzahl Etagen	5
Dachform	Satteldach
Etage	1
Aktuell vermietet (V+V)	Ja
Keller	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- 1-Zimmer-Wohnung
- Massives Mehrfamilienhaus
- Modernes Treppenhaus
- Wohnung im 1.OG
- Duschbad
- Kellerraum
- Stellplatz auf Parkdeck
- Fernwärme
- Balkon
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Pantry-Küche (Küchenzeile)
- Kapitalanlage für Einsteiger
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Zentrumsnahe Lage
- Gute Verkehrsanbindung

## 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 möglicher Fördergelder.

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.



1111\_immobilie



1111\_hausansicht\_1



1111\_hausansicht\_2



1111\_hausansicht\_3



1111\_hausansicht\_4



1111\_hausansicht\_5



1111\_hausansicht\_6



1111\_durchfahrt\_1



1111\_parkplatz\_2



1111\_parkplatz\_1



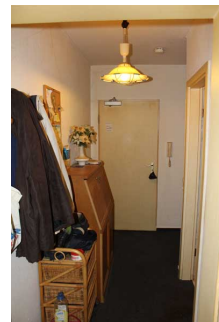
1111\_parkplatz\_3



1111\_haus\_flur\_2



1111\_haus\_flur\_1



1111\_flur\_2



1111\_flur\_1



1111\_flur\_3



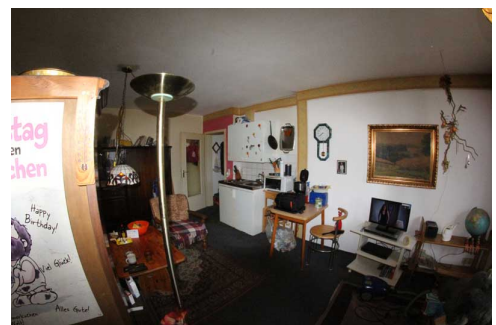
1111\_zimmer\_1



1111\_zimmer\_2



1111\_zimmer\_3



1111\_zimmer\_5





1111\_zimmer\_4



1111\_balkon\_2



1111\_balkon\_1



1111\_balkon\_4



1111\_balkon\_3



1111\_duschbad\_1



1111\_duschbad\_2



1111\_duschbad\_3



1111\_dusche\_1

## Kontaktdaten

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

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
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.