Kiel – Südfriedhof

Über Kiels Dächern

Objektnummer: 26053171



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60.7 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26053171
Wohnfläche	ca. 60.7 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1906

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	02.10.2030

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	120.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0431 - 98 26 04 0

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | www.von-poll.com/kiel

Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Ein erster Eindruck

Sie suchen einen zentralen Ruheort?

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im ausgebauten Spitzboden eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit elf Wohneinheiten. Das massiv errichtete Gebäude stammt aus dem Jahr 1906. Auf rund 60,70 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein gemütliches, individuelles Wohnambiente mit besonderem Altbaucharakter. Die Deckenhöhe variiert zwischen ca. 1,75 m und 2,15 m.

Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein separates WC sowie einen Flur. Ein besonderes Highlight ist der Kaminofen im ersten Schlafzimmer, der eine behagliche Atmosphäre schafft.

Die Einbauküche wurde 2024 erneuert und verfügt über ein modernes Cerankochfeld, Schubladen mit Soft-Close-Funktion sowie einen neuen Fliesenboden. Anschlüsse für eine Waschmaschine sind sowohl in der Küche als auch im Badezimmer vorhanden.

Wohnzimmer und zweites Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet, während im ersten Schlafzimmer Teppichboden verlegt ist. Küche und Badezimmer verfügen über Fliesenböden. Insgesamt acht Velux-Dachfenster sorgen für reichlich Tageslicht. Vier davon sind moderne, zweifach verglaste Kunststofffenster; bei den übrigen vier handelt es sich um ältere, ebenfalls zweifach verglaste Holzfenster.

Zusätzlichen Stauraum bieten eine ca. 2 m² große Abstellkammer im Hausflur sowie ein separater Kellerraum mit ca. 3 m² Fläche. Darüber hinaus können die Bewohner einen gemeinschaftlichen Garten mit Terrasse nutzen.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Das Treppenhaus wurde 2017 mit neuen, dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden. Das Gebäude verfügt weder über einen Aufzug noch über einen zur Wohnung gehörenden Stellplatz.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben und eignet sich daher sowohl zur Eigennutzung als auch zur Neuvermietung.

Das monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 492,37 €. Davon entfallen 325,49 € auf umlagefähige Kosten, 65,29 € auf nicht umlagefähige Kosten und 101,59 € auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Der Miteigentumsanteil beträgt 1.219,08/10.000.

Diese besondere Spitzbodenwohnung verbindet historischen Charme mit einer praktischen Raumaufteilung und einem individuellen Wohngefühl. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kreative Köpfe, die ein Zuhause abseits des Gewöhnlichen suchen.

Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Ausstattung und Details

- Offener Kaminofen in Schlafzimmer I
- Cerankochfeld und Schubladen mit Soft-Close-Funktion
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Separates WC
- Waschmaschinenanschlüsse in Küche und Badezimmer
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Acht Velux-Dachfenster
- Vier zweifach verglaste Kunststoff-Dachfenster
- Vier zweifach verglaste Holz-Dachfenster
- Treppenhausfenster 2017 erneuert
- Dreifach verglaste Kunststofffenster im Treppenhaus
- Laminat im Wohnzimmer und in Schlafzimmer II
- Teppichboden in Schlafzimmer I
- Fliesenboden in Küche und Badezimmer
- Abstellkammer mit ca. 2 m² Fläche
- Kellerraum mit ca. 3 m² Fläche
- Gemeinschaftlicher Garten mit Terrasse

Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Stadtfeldkamp 36 im beliebten Kieler Stadtteil Südfriedhof. Die zentrale und zugleich angenehm wohnliche Lage überzeugt durch kurze Wege, eine gute Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an das Kieler Stadtgebiet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, gastronomische Angebote, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im Stadtteil und der näheren Umgebung. Auch größere Einkaufsstandorte wie der Citti-Park und IKEA sind schnell erreichbar.

Der Kieler Hauptbahnhof, der Sophienhof und die Innenstadt liegen etwa 20 Gehminuten entfernt und sind mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln noch schneller zu erreichen. Der unmittelbar gegenüber dem Hauptbahnhof gelegene Sophienhof bietet zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote. Auch die Holstenstraße, die Merkur Ostseehalle und die Kieler Förde befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Mehrere Buslinien im näheren Umfeld gewährleisten eine gute Anbindung an die Innenstadt, den Hauptbahnhof und weitere Kieler Stadtteile. Die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel ist bequem mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Auch die Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr ist durch die Nähe zum Hauptbahnhof sehr gut.

Erholung im Grünen bieten unter anderem der nahe gelegene Schützenpark sowie der etwas weiter entfernte Schrevenpark mit seinem alten Baumbestand und dem Schreventeich. Beide Parkanlagen laden zum Spazieren, Joggen und Verweilen ein.

Für den Individualverkehr ist die Lage ebenfalls günstig. Über die Saarbrückenstraße und den Westring bestehen gute Verbindungen zur A 215 sowie zu den weiteren Verkehrsachsen in Richtung Rendsburg, Flensburg, Neumünster und Hamburg.

Insgesamt verbindet die Lage am Stadtfeldkamp urbanes Wohnen, eine umfassende Nahversorgung und vielseitige Freizeitmöglichkeiten mit einer guten Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26053171 - 24114 Kiel – Südfriedhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com