

# Modernisierte Erdgeschosswohnung mit Balkon als Kapitalanlage nahe

Kronshagener Weg 86 - 24116 Kiel  
Objekt-ID: 40393-5

VONOVIA

provisions-  
frei

## Objektbeschreibung

Als selbständiger Vertriebspartner der Vonovia wurde Langner & Burmeister Immobilien mit dem Verkauf betraut.

Diese 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im Erdgeschoss einer im Jahr 1929 erbauten Wohnanlage mit insgesamt 22 Wohneinheiten, die sich auf sieben Hauseingänge verteilen.

Durch die Wohnungstür betritt man zunächst den geräumigen Flur, von dem alle Räume abgehen und der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Das Wohnzimmer sowie das Arbeits-/Gästezimmer sind nach vorne zur Straße ausgerichtet.

Das Schlafzimmer ist zum ruhigen Innenhof gelegen. Von der Küche gelangen Sie auf den Balkon, mit Blick in den Innenhof.

Die Einbauküche ist mit Ober- und Unterschränken, einer Spüle und einem Ceranherd nebst Umluftbackofen ausgestattet.

Das Vollbad wird dank eines Fensters mit natürlichem Licht erstrahlt.

Zur Wohnung gehören des Weiteren zwei Kellerräume, die diese attraktive Wohnung abrunden.

Die Wohnung verfügt über einen hervorragenden Grundriss und ist in einem modernisierten und gepflegten Zustand.

Das Hausgeld ist aufgrund einer Nichteinigung mit dem Gasversorger erhöht worden und wird sich voraussichtlich im Laufe des Jahres 2024 reduzieren.

Die Erdgeschosswohnung ist ab dem 01.04.2024 für eine Nettokaltmiete von 495,00 Euro vermietet.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von dieser charmanten Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich im beliebten Kieler Stadtteil Schreventeich. Der Kieler Schrevenpark ist nur wenige Minuten entfernt. Die Innenstadt und der Exerzierplatz samt regelmäßigem Wochenmarkt, sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	119.000 €
Wohnfläche ca.	55 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3.0
Schlafzimmer	2
Balkon	✓
Dusche	✓
Badfenster	✓
Einbauküche	✓
Keller	✓

## Ausstattung

### ALLGEMEINE INFORMATIONEN:

- + Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1929
- + Gepflegte Außenanlage
- + Zwei eigene Kellerräume
- + Isolierverglaste Kunststofffenster
- + Energieträger: Erdgas
- + Kabelanschluss

### AUFTEILUNG 3-ZIMMER-WOHNUNG - ca. 55 m<sup>2</sup>:

- + Wohnungsflur
- + Duschbad mit Fenster
- + Einbauküche nebst Balkon
- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer
- + Arbeits-/Gästezimmer

## Sonstiges

<b>Hausgeld/mtl.</b>	389 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	5.940 €

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Bezugsfrei ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1929
<b>Etage</b>	EG
<b>Etagenzahl</b>	0
<b>Objektzustand</b>	Modernisiert
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Denkmalschutz</b>	✓

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	150 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

Johanna Nienass  
Langner & Burmeister Immobilien  
Selbständiger Vertriebspartner der  
VONOVIA SE

Rautenbergstraße 41  
24306 Plön

E: [j.nienass@langner-burmeister.de](mailto:j.nienass@langner-burmeister.de)  
T: 0431/ 69 105 403  
M: -

Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.