

Kiel - Südfriedhof

# Klassischer Altbau nach Kernsanierung mit Balkon

Objektnummer: 26053070



MIETPREIS: 920 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof**

## Auf einen Blick

|               |             |                            |               |
|---------------|-------------|----------------------------|---------------|
| Objektnummer  | 26053070    | Mietpreis                  | 920 EUR       |
| Wohnfläche    | ca. 63,4 m² | Nebenkosten                | 160 EUR       |
| Bezugsfrei ab | 17.08.2026  | Wohnung                    | Etagenwohnung |
| Etage         | 1           | Modernisierung / Sanierung | 2026          |
| Zimmer        | 3           | Bauweise                   | Massiv        |
| Schlafzimmer  | 1           | Ausstattung                | Balkon        |
| Badezimmer    | 1           |                            |               |
| Baujahr       | 1909        |                            |               |

**Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergie-verbrauch        | 76.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.06.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1909          |

Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof

## Die Immobilie



### 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](mailto:kiel@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

### Unser Team in Kiel: *ausgezeichnet* für Kompetenz und Innovationskraft



Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof

## Die Immobilie

### Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin



**Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof**

## Ein erster Eindruck

Altbaugelassenheit und frischer Neubeginn treffen hier auf rund 63,4 m<sup>2</sup> in einem Haus von 1909, dessen Charakter nicht glattgebügelt wurde. Die Etagenwohnung wird aktuell kernsaniert und trägt die angenehme Spannung aus hohen Decken, Dielen, Fliesen und neuer technischer Frische in sich. Neue Fenster, Zentralheizung und ein modernes Bad geben dem historischen Rahmen eine zeitgemäße Selbstverständlichkeit. Alles wirkt aufgeräumt, hell und bereit für den nächsten Abschnitt.

Die drei Zimmer entwickeln sich mit ruhigem Rhythmus. Wohn- und Essbereich liegen nah beieinander, verbunden durch eine Altbau-Schiebetür, die dem Alltag eine schöne Wandelbarkeit gibt: offen für lange Abende, geschlossen für konzentrierte Stunden. In den vorderen Räumen fällt das Tageslicht durch hohe Fenster und zeichnet klare Bahnen auf die frisch vorbereiteten Böden. Ein separates Schlafzimmer schafft Rückzug, während der dritte Raum als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder ruhiger Essplatz seine eigene Rolle findet, ohne sich aufzudrängen. Die hohen Decken und die historische Schiebetür lassen die ca. 63,5 m<sup>2</sup> größer, luftiger und zugleich besonders altbautypisch wirken, als es Zahlen allein erzählen könnten.

Der Küchenbereich wird ohne Küche vermietet und bleibt damit frei für eine präzise, persönliche Einpassung nach den Vorstellungen des neuen Mieters. Von hier öffnet sich der Zugang zum Balkon, der geschützt zum Innenhof liegt und von warmen Fassadentönen gerahmt wird. Dieser Außenplatz ist kein lauter Auftritt, sondern eine praktische Erweiterung des Alltags: ein Kaffee am Morgen, frische Luft zwischendurch, ein ruhiger Moment über den Dächern und Höfen der Nachbarschaft. Das Bad wird modern erneuert und ergänzt die Wohnung mit klarer, zeitgemäßer Ausstattung. Dielen und Fliesen setzen dabei unterschiedliche Akzente, mal wohnlich, mal robust, immer passend zum Charakter eines kernsanierten Altbaus.

Auch das Haus selbst bewahrt seine Geschichte. Das Treppenhaus empfängt mit einem geschwungenen Holzhandlauf, gedrechselten Geländerstäben und hohen Fenstern, durch die grünes Licht von außen hereinfällt. Zur Straße zeigt sich die Fassade klassisch hanseatisch geprägt, mit rotem Backstein, regelmäßigen Fensterachsen und einem lebendigen Dachabschluss. So entsteht ein stimmiger Rahmen für eine Wohnung, die nicht laut auftreten muss. Sie überzeugt durch Proportion, Helligkeit und die ehrliche Qualität eines Altbaus, der aktuell sorgfältig in die Gegenwart geführt wird. Ein Zuhause mit Haltung, angenehm klar, frisch in der Kernsanierung und bereit, bewohnt zu werden.

**Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof**

## **Ausstattung und Details**

**Neue Fenster**

**Modernes Bad**

**Altbau-Schiebetür zwischen den Wohn- & Esszimmern**

**Wohncharakter: Hohe Decken, Dielen und Fliesen**

**Besonderheiten: Altbau-Charme mit moderner Ausstattung, vielseitig nutzbar für Familien oder Paare**

**Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Lage im Stadtteil Südfriedhof, nur wenige Gehminuten von der Kieler Innenstadt entfernt. Die Straße ist geprägt von einer charmanten Altbaustruktur, gewachsenen Wohnquartieren und einer guten Mischung aus Wohnen und Nahversorgung. Das Wohnumfeld wirkt ruhig und dennoch lebendig – ideal für Menschen, die stadtnah und gut angebunden leben möchten.

Direkt gegenüber befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und Lidl, dazu Cafés und Bäckereien, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch der beliebte Wochenmarkt am Exerzierplatz ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien verkehren in direkter Nähe und bieten schnelle Verbindungen zum Hauptbahnhof, zur Universität, zum UKSH und zu allen wichtigen Stadtteilen. Fahrradfreundliche Wege, unter anderem entlang der Kirchhofallee selbst, erleichtern die umweltfreundliche Mobilität zusätzlich.

Dank der Nähe zur Kieler Förde, dem Schrevenpark und weiteren Grünflächen ist auch für Erholung und Freizeit gesorgt. Insgesamt bietet die Lage praktisches und zugleich angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität im Herzen von Kiel.

**Objektnummer: 26053070 - 24114 Kiel - Südfriedhof**

## Weitere Informationen

**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: 26053070 - 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](mailto:kiel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**