

Kiel – Südfriedhof

# Großzügige Altbauwohnung mit Balkon & Einbauküche – zentral in Kiel nahe Bahnhof

Objektnummer: 25053109



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

MIETPREIS: 819 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25053109 - 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: 25053109 - 24114 Kiel – Südfriedhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053109	Mietpreis	819 EUR
Wohnfläche	ca. 62,86 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	65 EUR
Zimmer	3	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1909	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25053109 - 24114 Kiel – Südfriedhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	29.06.2028	Endenergieverbrauch	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 25053109 - 24114 Kiel – Südfriedhof

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses verbindet den klassischen Charme eines Altbaus mit moderner Ausstattung und einer hervorragenden Lage. In wenigen Minuten erreichen Sie den Kieler Bahnhof und die Innenstadt bequem zu Fuß – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen schätzen.

Die Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Der Grundriss ist funktional gestaltet: Beim Betreten gelangen Sie in den Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Auf der rechten Seite befinden sich zwei große Zimmer, die durch eine Schiebetür miteinander verbunden werden können – perfekt als Wohn- und Essbereich oder für Paare, die ein offenes Raumkonzept bevorzugen. Zum ruhigen Innenhof hin liegt das dritte Zimmer, das sich hervorragend als Schlafzimmer oder Arbeitsbereich eignet.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zum Balkon, der sich optimal für entspannte Stunden an der frischen Luft eignet. Das Badezimmer befindet sich am Ende des Flurs und ist hell und funktional gestaltet. Ein zusätzliches kleines Abteil im Treppenhaus, das Platz für eine Waschmaschine bietet, erhöht den praktischen Nutzen der Wohnung.

Die gesamte Wohnung überzeugt durch ihre hohen Decken, stilvolle Vinylböden und Fliesen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Möbel vom Vormieter nach Absprache zu übernehmen – ein attraktives Extra für einen unkomplizierten Einzug.

Ob für Familien, Paare, WGs oder Kapitalanleger – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der begehrtesten Lagen Kiels.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Objektnummer: 25053109 - 24114 Kiel – Südfriedhof

## Ausstattung und Details

Moderne Einbauküche

Neue Fenster

Zusatznutzen: Abteil im Treppenhaus für Waschmaschine

Wohncharakter: Hohe Decken, Vinylböden und Fliesen

Möbel: Nach Absprache vom Vormieter übernehmbar

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

Objektnummer: 25053109 - 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: 25053109 - 24114 Kiel – Südfriedhof

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25053109 - 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)