

Exposé

3-Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Blick ins Grüne in Kaltenkirchen

Anschrift: Barmstedter Straße 65b, 24568 Kaltenkirchen



Hausansicht vorne 1

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt ca. 76 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Kaltenkirchen.

Ein Highlight der Wohnung ist der über 15m² große Balkon mit Blick auf den gemeinschaftlichen Wald/Garten.

Im April 2026 wird die gesamte Elektrik in der Wohnung umfangreich erneuert. Nach Erneuerung der Elektrik sind Malerarbeiten erforderlich. Gesucht wird bevorzugt ein Mieter, der bereit ist, diese Arbeiten in Eigenleistung zu übernehmen.

Im Gegenzug wird eine angemessene mietfreie Zeit gewährt.

Weitere Modernisierungen (z. B. Bodenbeläge) können individuell abgestimmt werden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil.

Ergänzend kann zudem eine Garage auf dem Grundstück (60,- € monatlich) angemietet werden.

Ausstattung

- **3 Zimmer** auf **ca. 76 m²** Wohnfläche
- **Bodenbeläge: Laminat / Fliesen**
- **Duschbad**
- **Großzügiger Balkon**
- **Kunststofffenster (doppelt verglast)**
- **Gaszentralheizung**
- **Kellerabteil**
- **Moderne Einbauküche**
- **Badezimmer in 2025 vollständig saniert**
- **Elektrik wird in 2026 in gesamter Wohnung erneuert**

Gebäude & Grundstück

- Baujahr **1964**
- Mehrfamilienhaus einer Wohnungseigentümergeinschaft
- Grundstück mit gemeinschaftlicher Wald-/Gartenfläche

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und naturnaher **Lage in Kaltenkirchen**. Gleichzeitig ist die A7 innerhalb von wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem:

- Bushaltestelle (100m)
- Freizeitpark Kaltenkirchen (200m)
- großer Spielplatz (200m)
- Fußballplätze Sportverein (500m)
- Kiosk (750m)
- Neuer EDEKA-Markt Siewertsen (1km)
- Holsten Therme und Freibad (1km) + AKN-Haltestelle „Holstentherme“ (1km)

Mietkonditionen

- Mietbeginn voraussichtlich 01.06.2026
 - Kaltmiete: **920,00 €**
 - Garage (optional): **60,00 €**
 - Nebenkosten: **220,00 €**
 - **Indexklausel** (Mieterhöhung wird für die ersten 2 Jahre ausgeschlossen)
 - Es entstehen keine Provisionskosten für den Mieter
-

Energieausweis

Energieausweis: **Energieverbrauchsausweis**

Wesentlicher Energieträger: **Erdgas E**

Endenergiebedarf: **140,5 kWh/(m²*a)**

Energieeffizienzklasse: **E**

Ausstellungsdatum: **08.08.2020**

Gültig bis: **28.07.2031**

Baujahr (gemäß Energieausweis): **1964**

Heizungsart: **Gaszentralheizung**

Objektbilder



Hausansicht vorne 2



Wohnzimmer



Badezimmer



Balkon 1



Balkon 2



Kinderzimmer



Küche

Gern vereinbare ich einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen:

Auenland Immobilien Lars Schumann

Schulstraße 72 – 24632 Lentförden

Tel.: 0151 – 594 298 63

Mail: Lars.Schumann@Auenland-Immobilien.de

Web: www.auenland-immobilien.de