

Stadtoase Holtenauer

...mein neues Zuhause!



Neubau von
12 exklusiven Eigentumswohnungen
in Kiel-Nord

STADTOASE HOLTENAUER ²



Inhaltsübersicht

- 001** **Zentrales Wohnen**
Übersichtskarte
- 002** **In bester Lage**
die Nachbarschaft
- 004** **Wohnen im Zentrum**
das Objekt
- 006** **Lageplan**
- 007** **Wohnungsübersichten**
Gesamtplan und Grundrisse
- 010** **Ausstattung**
- 011** **Bauqualität, Bausicherheit**
- 012** **Kurzbaubeschreibung**
- 014** **Beratung und Verkauf**
- 016** **Kleingedrucktes**

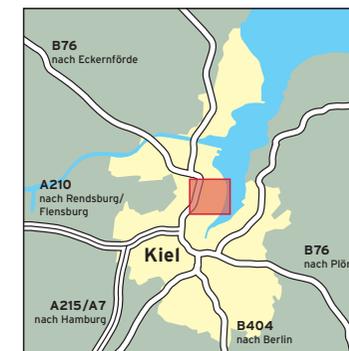
Zentrales Wohnen

...und alles gut erreichbar



Die Stadt Kiel ist als Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein und durch die Kieler Woche über die Landesgrenzen hinaus international bekannt. Wie keine andere deutsche Großstadt ist Kiel vom Hafen geprägt. Zur Bekanntheit der Stadt trägt ebenfalls die Christian Albrecht Universität bei. Sie ist die einzige Volluniversität des Landes Schleswig-Holstein mit rund 116 Studiengängen. Die Einwohnerzahl von Kiel beträgt zur Zeit ca. 232.000, die sich auf 30 Stadtteile verteilen. Die **Droysenstraße** mit der „**Stadtoase Holtenauer**“ liegt im Stadtteil Ravensberg, dem beliebten Kieler Norden.

Nehmen Sie teil an dem maritimen Lebensgefühl und lassen Sie sich von dem Flair der Stadt inspirieren. In der „**Stadtoase Holtenauer**“ wohnen Sie am idealen Standort, um in kurzer Entfernung alle Vorzüge der Stadt genießen zu können.



In bester Lage

...und guter Nachbarschaft

Der Stadtteil Kiel Nord zählt seit Jahrzehnten zu den ersten Kieler Wohnadressen auf dem Westufer. Hier erstellen wir für Sie ein Neubauvorhaben, das keine Wünsche offen lässt.

Die hervorragende Lage verbindet den geschützten Atriumbereich der Droysenstraße mit allen Möglichkeiten eines zentralen Standortes.

In der Nachbarschaft finden Sie alles, was das Herz begehrt. Insbesondere die Holtenauer Straße, im Bereich zwischen Schauspielhaus und den Arkaden, lädt mit ihren zahlreichen Geschäften, Lokalen und kulturellen Angeboten zum Flanieren ein.

Genießen Sie die tollen Möglichkeiten dieser einmaligen Lage, geschützt in der Stadtoase und doch unmittelbar am Puls der Zeit.

Sehen Sie selbst, alles gleich um die Ecke.



Schrevenpark



Ansgarkirche



Forstbaumschule



Kieler Schauspielhaus



Wochenmarkt auf dem Blücherplatz

Einkaufsmeile Arkaden



Christian-Albrechts-Universität





Metrokino im Schlosshof

Fähranleger Reventlou



STADTOASE HOLTENAUER ²

Eingebunden zwischen Kieler Förde und Düsternbrook im Osten, dem Schrevenpark und der Innenstadt im Süden, dem Blücherplatz mit seinem Wochenmarkt im Norden und den Schulen mit angrenzenden Universitätsbereich im Westen könnte der Standort nicht besser gewählt sein.



Seebad Düsternbrook

Kieler Förde



Lessinghalle

Einkaufserlebnis Holtenuer Straße



Düsternbrooker Gehölz



Wohnen im Zentrum

...und Idylle im eigenen Garten

Die Qualität der „**Stadtoase Holtenauer**“ wird durch die moderne und durchdachte Architektur sichtbar. Das Neubauvorhaben besticht insbesondere durch seine hellen Wohnungen und die sehr großzügigen Freisitze. Ob Garten, Loggia oder Dachterrasse, echte Großzügigkeit, die im Neubaubereich ihres Gleichen sucht.

Die „**Stadtoase Holtenauer**“ bietet Ihnen mit Herz und Verstand geplanten Wohnraum für anspruchsvolle Menschen. In jedem Detail wird Qualität sichtbar. Sie haben die Möglichkeit durch die variablen und zeitgemäßen Grundrisse, Ihren Lebensraum mit einer eigenen Note zu gestalten.





Die Verbindung des zentralen Standortes mit seinen umliegenden Naherholungsräumen und einer modernen, auf alle Bedürfnisse abgestimmten Architektur macht die „**Stadtoase Holtenauer**“ zu etwas Besonderem und verspricht einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Eine rundum gelungene Symbiose, die einen hohen Wohnkomfort verspricht.

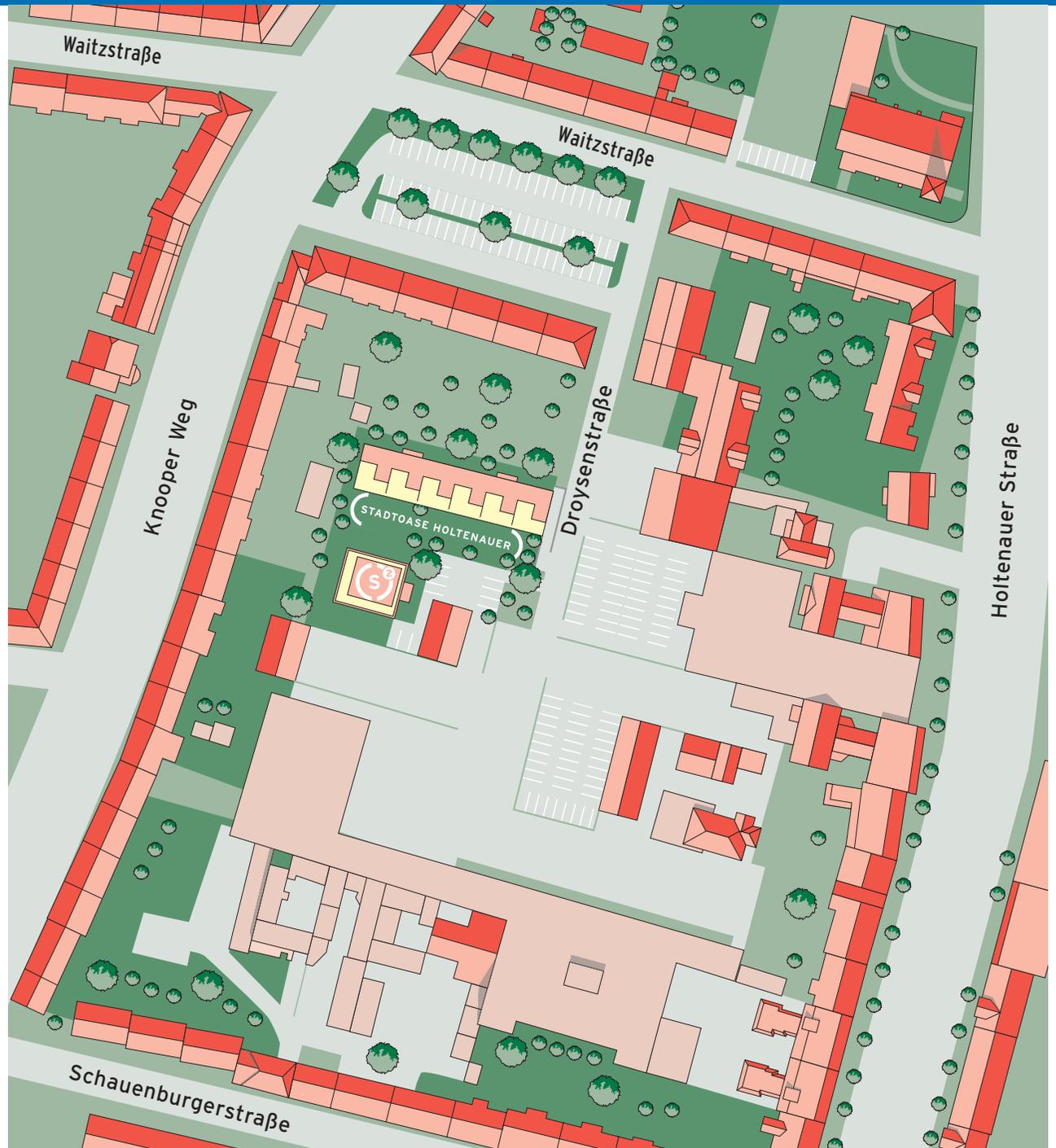
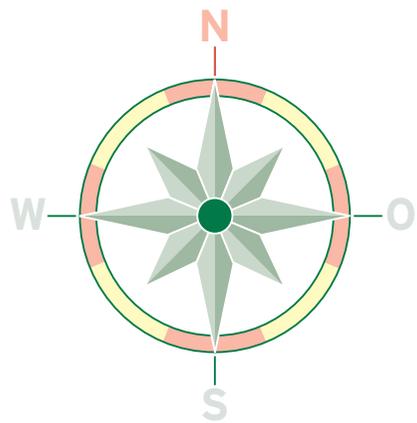
Das Gebäude der „**Stadtoase Holtenauer**“ wurde von dem bekannten Kieler Architekten und Stadtplaner Manfred Nagel entworfen.

Es wird 3 Vollgeschosse und 2 Staffelgeschosse sowie ein großzügiges Treppenhaus erhalten.

Die Etagen sind bequem mit dem Fahrstuhl zu erreichen und werden jeweils mit nur 3 Wohnungen erschlossen.

Es entsteht ein Gebäude mit klaren Linien, das sich in das Umfeld wunderbar einfügt.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume der jeweiligen Wohnungen sowie der Gemeinschafts- bzw. Hausanschlussraum.



Wohnungsübersicht

Auswahl, die begeistert

	Süd-West	Nord-West	Süd-Ost	
				Staffel II
		<p>Wohnung A 9 4 Zimmer Maisonette, ca 119 m² Grundriss auf Anfrage</p>	<p>Wohnung C 11 5 Zimmer Maisonette, ca 141 m² Grundriss auf Anfrage</p>	
	<p>Wohnung B 10 4 Zimmer, ca 100 m² Grundriss Seite 9</p>			Staffel I
		<p>Wohnung A 6 3 Zimmer, ca 78 m² Grundriss Seite 8</p>	<p>Wohnung C 8 3 Zimmer, ca 88 m² Grundriss Seite 9</p>	2.OG
	<p>Wohnung B 7 4 Zimmer, ca 105 m² Grundriss Seite 9</p>			
		<p>Wohnung A 3 3 Zimmer, ca 78 m² Grundriss Seite 8</p>	<p>Wohnung C 5 3 Zimmer, ca 88 m² Grundriss Seite 9</p>	1.OG
	<p>Wohnung B 4 4 Zimmer, ca 105 m² Grundriss Seite 9</p>			
		<p>Wohnung A 1 3 Zimmer, ca 80 m² Grundriss auf Anfrage</p>	<p>Wohnung C 1 3 Zimmer, ca 80 m² Grundriss auf Anfrage</p>	EG
	<p>Wohnung B 2 4 Zimmer, ca 120 m² Grundriss auf Anfrage</p>			
	Süd-West	Nord-West	Süd-Ost	

Die Wohnungsgröße kann bei Änderung des Grundrisses variieren.

Grundrisse

Sie haben die Auswahl

Traumhafte Gelegenheit

In den oberen Staffelgeschossen haben Sie die Möglichkeit, nach Ihren Wünschen eine individuelle Maisonettewohnung zu gestalten. Es werden zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen ca. 120 m² und ca. 150 m² entstehen. Eine großzügige Dachterrasse mit Süd-Ost bzw. West- Ost Ausrichtung, geben diesen Wohnungen eine besondere Note.

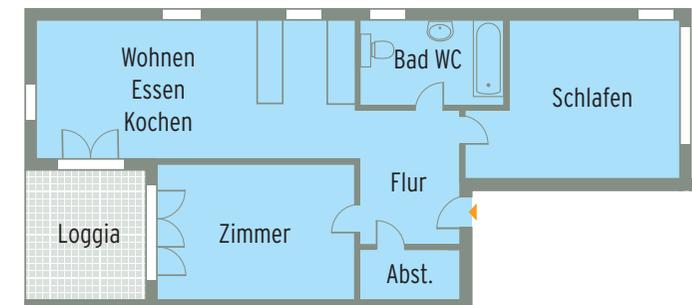
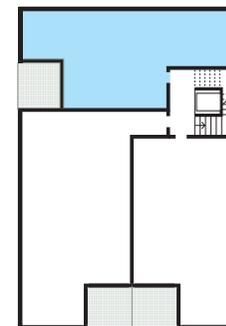
Fragen Sie nach dieser einmaligen Gelegenheit.

Wohnung Blau

Grundflächenberechnung

Flur	7,7 m ²
Abstellraum	2,8 m ²
Bad/WC	6,6 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	24,7 m ²
Loggia (1/2 Grundfläche)	4,3 m ²
Zimmer	14,9 m ²
Zimmer	16,8 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 77,8 m²

Position der
gezeigten Wohnung

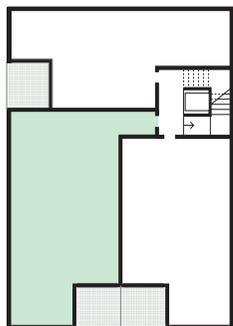


Wohnung Grün

Grundflächenberechnung

Flur	17,2 m ²
Abstellraum	3,0 m ²
Bad/WC	6,9 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	38,8 m ²
Loggia (1/2 Grundfläche)	4,5 m ²
Zimmer	11,0 m ²
Zimmer	11,0 m ²
Zimmer	12,4 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 104,8 m²

Position der
gezeigten Wohnung

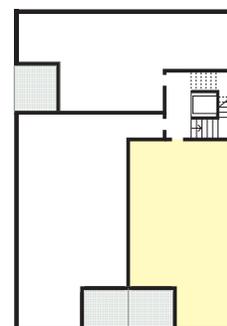


Wohnung Gelb

Grundflächenberechnung

Flur	10,1 m ²
Abstellraum	2,5 m ²
Bad/WC	7,9 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	36,5 m ²
Loggia (1/2 Grundfläche)	4,5 m ²
Zimmer	11,5 m ²
Zimmer	14,8 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 87,8 m²

Position der
gezeigten Wohnung



Ausstattung

die überzeugt

Nicht nur die durchdachte Architektur, sondern auch die im Kaufpreis enthaltene umfangreiche Ausstattung wird Ihren Geschmack treffen.

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Details:

- Terrasse mit Gartengrundstück, Loggia oder Dachterrasse
- Ausrichtung der Wohnungen nach Süd-Osten, Süden oder Westen
- Stellplätze
- Vollbad
- Hochwertige Sanitärobjekte von Markenherstellern
- Komplette Bodenbeläge
- Parkettfußboden im Wohnzimmer
- Maler- und Fliesenarbeiten
- Gegensprechanlage
- Fahrstuhl
- Energiesparhaus gem. KfW 60 Standard
- Flexible Grundrisse
- Wartungsarme und komfortable Fernwärme

Sollten Sie trotz der umfangreichen Ausstattung individuelle Wünsche haben, können wir auch diese gern berücksichtigen.

Nachfolgend bieten wir Ihnen eine Auswahl der möglichen Erweiterungen an.

Sollten Sie zusätzliche Wünsche haben, sprechen Sie uns gern an. Je nach Wohnung haben Sie folgende Möglichkeiten:

- Gäste-WC
- Wintergarten
- Pergola auf der Dachterrasse
- Sonnenschutz
- Bidet oder Dusche im Bad
- Fußbodenerwärmung im Bad
- Multiroomsystem



HARO
Die Parketmarke



Bauqualität *aber sicher!*

Für Ihre Sicherheit und unseren Qualitätsanspruch werden nur Fachbetriebe aus der Region mit der Verarbeitung der hochwertigen Materialien betraut. Damit ist gewährleistet, dass Sie auch nach der Bauphase jederzeit einen kompetenten Ansprechpartner vor Ort haben. Selbstverständlich errichten wir das Gebäude nach den anerkannten Regeln der Technik und den Auflagen der neuesten Energieeinsparverordnung.

Darüber hinaus wird das Bauvorhaben durch einen unabhängig zertifizierten Bausachverständigen laufend qualitätsüberwacht. Am Ende der Bauphase erhalten Sie ein Zertifikat, mit dem Ihnen die fachgerechte und solide Ausführung bestätigt wird. Erst nach Vorlage des Zertifikats wird die Schlussrate des Wohnungskaufpreises für Sie fällig.



An die Zukunft gedacht!

Die „**Stadtoase Holtenauer**“ begeistert nicht nur durch die klare Architektur und die bestechende Lage. Bei der Planung wurde ebenso viel Wert auf den ökologischen und zukünftigen Energieverbrauch gelegt.

Durch den Einsatz von hochwertigen Materialien und den Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kiel wird der Standard eines KfW 60 Energiesparhauses erreicht.

Dieser Standard wird Ihnen in einem Energiepass dokumentiert. Durch Erreichen des KfW 60 Energiehausstandards sind die Möglichkeit geschaffen, zinsgünstige Finanzierungsbedingungen für ökologisches Bauen von der KfW Förderbank des Bundes zu erhalten.

Wir informieren Sie gern.

Kurzbaubeschreibung

das bieten wir Ihnen

Allgemeine Beschreibung

Das Gebäude verfügt über 11 Wohnungen verteilt auf 3 Wohngeschosse zzgl. Staffelgeschosse. Jede Wohnung erhält je nach Lage im Gebäude eine Terrasse mit Gartengrundstück, Loggia oder eine repräsentative Dachterrasse. Im Keller sind die Abstellräume der Wohnungen und der Gemeinschaftsraum vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über ein großzügiges Treppenhaus mit Personenaufzug.

Rohbau

Das Gebäude wird in bewährter Bauweise aus hochwertigen und langlebigen Materialien erstellt. Durch die Verwendung von massivem Kalksandstein und Stahlbeton wird ein hoher Schallschutz erreicht. Auch das Wohnklima wird durch die gute Speicherefähigkeit dieser Materialien positiv beeinflusst (Wärme im Winter, Kühle im Sommer).

Durch den Einsatz eines modernen Wärmedämmverbundsystems und den Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kiel, werden die Vorgaben der neuesten Energieeinsparverordnung mühelos erreicht. Der Standard eines KfW-60 Energiesparhauses wird erreicht. Dieses dokumentieren wir für Sie in einem Energiepass, den Sie nach der Bau-

fertigstellung zusammen mit einem Qualitätszertifikat eines unabhängigen Bausachverständigen von uns erhalten.

Innenwände

Die nichttragenden Innenwände bestehen aus einer flexibel aufstellbaren Metall-Ständerkonstruktion mit Dämmung und doppelter Gipskartonbekleidung. Dieses gewährleistet Ihnen eine auch für die Zukunft optimal veränderbare Grundrissaufteilung.

Fenster und Fenstertüren

Zur Ausführung kommen moderne Wärmedämmgläser mit pflegeleichten Mehrkammer-Kunststoffrahmen.

Elektroarbeiten

Jede Wohnung erhält eigene Stromzähler und Stromkreise. Die gesamte Anlage wird nach den neuesten VDE- und EVU-Vorschriften installiert. Schalter und Steckdosen sind in ausreichender Anzahl vorhanden und können - je nach Baufortschritt - individuell festgelegt werden.

An den Eingangstüren ist eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffner vorgesehen.

Heizung/Warmwasser

Das Gebäude wird an das umweltfreundliche und wartungsarme Fernwärmenetz der Stadt Kiel angeschlossen. Damit ist eine komfortable Wärmeversorgung gewährleistet. Moderne Flachheizkörper mit Thermostatventilen sichern eine gut regelbare und schnell reagierende Wärmezufuhr in Ihrer Wohnung.





Bäder

Es wird eine gehobene Sanitärausstattung mit Sanitärobjekten von Markenherstellern verwendet. Die Ausstattung beinhaltet wandhängende WCs mit Unterputzspülkästen, Badewannen und/oder Duschen, Porzellan-Waschbecken sowie Einhebelmischer. Als Sonderwunsch sind separate Gäste-WCs und weitere Zusatzausstattungen möglich.

Die Wand- und Bodenfliesen können sie ganz nach Ihrem Geschmack aus einer breiten Palette hochwertiger Produkte auswählen.

Küchen

Die Wohnungen erhalten die Elektro- und Sanitäranschlüsse für eine moderne Einbauküche. Die Installation ist an einer Wand in der Küche mit einer Länge von bis zu 4 m vorgesehen. Die Küchenausstattung ist vom Käufer zu liefern. Bei der Planung der Küchenausstattung sind wir Ihnen gern behilflich.

Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Die Wände der Wohnungen werden selbstverständlich endbehandelt mit Tapete und hellem Farbstrich ausgeführt. Die Fußbodenbeläge werden je nach Zimmer mit Fertigparkett, Teppichboden oder Fliesen belegt.

Außenanlagen

Das gesamte Grundstück wird für Sie von einem Gartenbaufachbetrieb überplant. Die Zuwegung wird mit Betonverbundpflaster ausgeführt. Die Erdgeschosswohnungen erhalten an den Gärten, gemäß Teilungserklärung, ein Sondernutzungsrecht und werden mit Rasen eingesät. Wo möglich, bleibt der vorhandene Baumbestand erhalten.

Sonderausstattung

Selbstverständlich verwirklichen wir darüber hinaus auch weitere Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung oder Zusatzmodule wie z.B. Fußbodenheizung oder Gäste-WCs.

Bitte sprechen Sie uns an, wir gestalten gern Ihr neues Zuhause.

Beratung und Verkauf

Ihre kompetenten Ansprechpartner

Das Team von Möller & Cie. Immobilienmanagement



MÖLLER & CIE.
IMMOBILIENMANAGEMENT

Möller & Cie. Immobilienmanagement

Reventloulallee 17 • 24105 Kiel

Telefon 0431.220 700

Telefax 0431.220 70 20

Email info@moeller-und-cie.de

Internet www.moeller-und-cie.de



Kleingedrucktes

wichtig und fair!

Alle Angaben dieses Prospektes wurden sorgfältig zusammengestellt. Sie beruhen auf den gegenwärtigen Planungsstand.

Irrtümer, Auslassungen, Änderungen und Zwischenverkauf bezüglich der im Exposé gemachten Angaben bleiben vorbehalten. Insbesondere können Illustrationen unterschiedliche Planungsstände ausweisen und somit vom endgültigen Planungsstand abweichen. Bilder dienen nur zu Illustrationszwecken und erhalten Sonderausstattungen, die im Kaufpreis nicht enthalten sind.

Maßgeblich für die zu erbringende Leistung sind die Vereinbarungen im notariell abzuschließenden Kaufvertrag.

Die Kaufpreise beziehen sich auf die im Kaufvertrag vereinbarte Baubeschreibung. Sonderwünsche der Käufer hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung sind möglich, müssen aber schriftlich festgelegt werden. Sonderwünsche können nur berücksichtigt werden, wenn der Baufortschritt dies zuläßt und keine Verzögerung in der Bauausführung entsteht. Durch Sonderwünsche entstehende Mehrkosten trägt der Käufer.

Die Wohnflächen wurden nach DIN 277 und der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet.

Die Flächen für Loggien und Dachterrassen sind mit 50 % in der Wohnfläche berücksichtigt.

Alle Maße und Angaben sind freibleibend und unverbindlich und können durch Planungsänderungen noch variieren. Geringe Abweichungen hinsichtlich der Gesamtflächenberechnung sind baubedingt möglich. Die Preise gelten bis zur Herausgabe einer neuen Kaufpreisübersicht. Eine Verbindlichkeit für Preise kommt erst durch Abschluß eines Kaufvertrages zustande.

Die mit Abschluß eines notariellen Kaufvertrages verbundenen Kosten, wie Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten etc. sind nicht im Kaufpreis enthalten und vom Käufer zu tragen. Niemand ist berechtigt, von diesem Prospekt abweichende Angaben zu machen.

Olaf Rubin Bauprojekt GmbH & Co. KG
Schnaruper Straße 28 A
24891 Schnarup - Thumbby
Tel. 0 46 23 - 18 54 53 Fax 0 46 23 - 18 54 52
www.olaf-rubin.de
Amtsgericht Flensburg HRA 5312 FL

Schnarup-Thumbby, Februar 2009



Impressum:

Projektgesellschaft

Olaf Rubin Bauprojekt GmbH & Co. KG
Schnaruper Straße 28 A, 24891 Schnarup-Thumbby

Bauentwurf

Manfred Nagel, Architekt BDA Stadtplaner
Gablenzstrasse 9, 24114 Kiel

Statik

Dipl. Ing. Dierk Hildebrandt
Klosterkamp 22, 24232 Schönkirchen

Beratung und Verkauf

Möller & Cie, Reventloulallee 17, 24105 Kiel
www.moeller-und-cie.de

Gestaltung

39punkt reklame, Thorsten Hardel (agd),
www.39punkt.de

Fotografie

Olaf Rubin, Möller & Cie, Lisbeth B. Hardel
www.pixelquelle.de, www.aboutpixel.de



Die „Stadtoase Holtenuer“ auf einen Blick

- 12 exklusive Neubau Eigentumswohnungen
- Überzeugende Lage in einem hervorragenden Umfeld
- Wohnungsgrößen von 80 m² bis 141 m²
- Wohnungen von 2 bis 5 Zimmern
- Optimale Sonnenausrichtung nach Süd-Osten, Süden oder Westen
- EG Wohnungen mit Gartengrundstücken
- Loggien oder Dachterrasse
- 1 Hauseingang
- Stellplätze möglich
- Fahrstuhl vom Keller bis zum 3. OG
- Flexible Grundrisse
- Schlüsselfertig mit Top-Ausstattung
- Energiesparhaus gemäß KfW 60 Standard
- Zusatzausstattung nach Ihren persönlichen Wünschen möglich
- Qualitätskontrolle mit Zertifikat
- Provisionsfrei

Die Stadtoase Holtenuer ist ein Projekt der
Olaf Rubin Bauprojekt GmbH & Co. KG
Schnaruper Straße 28 A
24891 Schnarup-Thumby
www.olaf-rubin.de



www.stadtoase-holtenuer.de