

# Leben in Kiel

Attraktive Mietwohnungen  
in der  
Sörensenstr. 14-16 / Heischstr. 1,  
24143 Kiel



# Kiel

---

Das Neubauprojekt befindet sich in der Sörensenstraße 14-16/Heischstraße 1 im Kieler Stadtteil Gaarden.

Es ist verkehrstechnisch äußerst attraktiv angebunden und liegt am südöstlichen Rand der Innenstadt von Kiel.

Die Bundesstraße 76 ist nur 200 m entfernt und auch das Kieler Stadtzentrum liegt nur 3 km weit entfernt.

Den Kieler Hauptbahnhof erreichen Sie mit dem Auto in weniger als 4 Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der Nähe des Neubaus anzutreffen.

Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von Mehrfamilienhausbebauungen und dem schönen Park „Der Brook“.

Eine sehr gute Erreichbarkeit ist durch die vierspurige Bundesstraße 76 gegeben, die zur B404/A21 Richtung Bad Segeberg, zur A210 und A215 Richtung Neumünster und Hamburg sowie Rendsburg und Flensburg führt.

Bushaltestellen der öffentlichen Nahverkehrsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kiel ist eine kreisfreie Stadt in der Mitte des Landes Schleswig-Holstein mit ca. 248.000 Einwohnern und liegt an der Kieler Bucht mit direktem Zugang zur Ostsee.

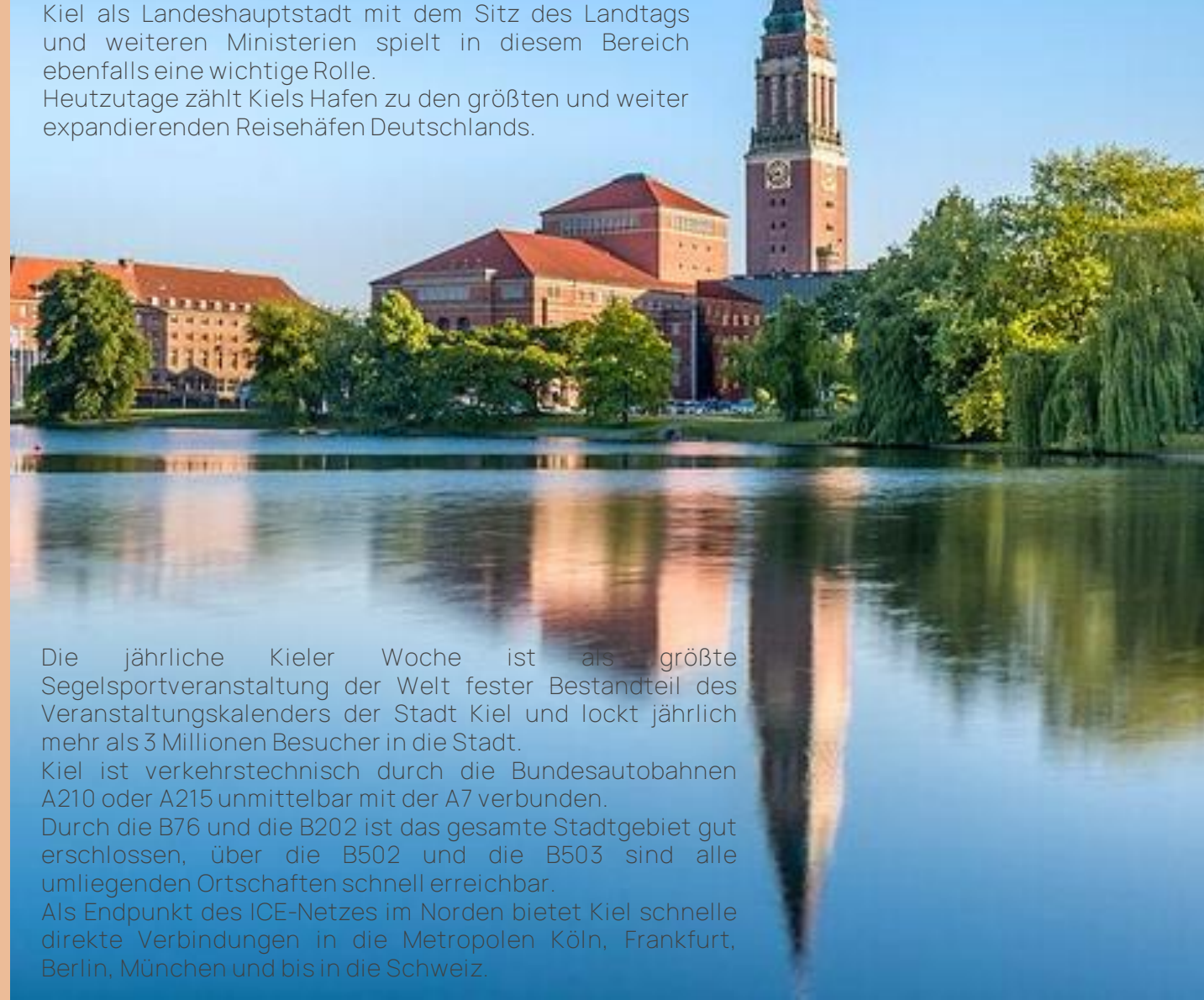
Als zentraler Dienstleistungs- und Handelsstandort in Schleswig-Holstein profitiert Kiel von Standortvorteilen durch seine Infrastruktur mit Kreuzfahrt- und Fährterminals nach Skandinavien und dem Baltikum sowie durch den Nord-Ostsee-Kanal.

Auch Branchen, wie die Informations- und Kommunikationstechnologie, Medizintechnik und Biotechnologie haben in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Aus dem Dienstleistungssektor gehören die AOK Schleswig-Holstein, die Creditreform, die Provinzial, Geomar oder auch das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein zu den namhaftesten Arbeitgebern.

Kiel als Landeshauptstadt mit dem Sitz des Landtags und weiteren Ministerien spielt in diesem Bereich ebenfalls eine wichtige Rolle.

Heutzutage zählt Kiels Hafen zu den größten und weiter expandierenden Reisehäfen Deutschlands.



Die jährliche Kieler Woche ist als größte Segelsportveranstaltung der Welt fester Bestandteil des Veranstaltungskalenders der Stadt Kiel und lockt jährlich mehr als 3 Millionen Besucher in die Stadt.

Kiel ist verkehrstechnisch durch die Bundesautobahnen A210 oder A215 unmittelbar mit der A7 verbunden.

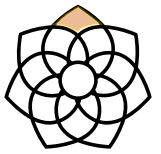
Durch die B76 und die B202 ist das gesamte Stadtgebiet gut erschlossen, über die B502 und die B503 sind alle umliegenden Ortschaften schnell erreichbar.

Als Endpunkt des ICE-Netzes im Norden bietet Kiel schnelle direkte Verbindungen in die Metropolen Köln, Frankfurt, Berlin, München und bis in die Schweiz.

**Stadt mit Herz,  
Quartier mit Seele!**

# Herzlich Willkommen

## Zu Hause



Ab dem 3. Quartal 2024 eröffnen sich mit unserem Bauvorhaben in Kiel in der Sörenstraße 14-16/Heischstraße 1 hochwertige und moderne Mietwohneinheiten für Jederfrau und Jedermann!

48 Wohnungen, aufgeteilt in 37 Zweizimmerwohnungen und 11 Wohneinheiten mit 3 Zimmern, verleihen der Landeshauptstadt Kiel in Schleswig-Holstein seine einzigartigen Objekteigenschaften sowie eine Prise des Wohlfühlens in den eigenen vier Wänden. Das energieeffiziente Projekt ist geprägt durch umweltfreundliche und nachhaltige Bauelemente und Heiztechnik. Die Wohnungen haben eine Größe von 44 qm bis 133 qm und bieten seinen Bewohnern das Gefühl eines Eigenheims. Hochwertige Einbauküchen, Design-Bodenbeläge, Videogegensprechanlagen und viele weitere Alleinstellungsmerkmale verleihen den Mietwohnungen die nötige Exklusivität!



# Leben in Kiel

Vielfältige  
Mietwohnungen  
zum Erstbezug

ab 3. Quartal 2024

# AUF EINEM BLICK

---

Mit unserem Bauvorhaben entstehen auf dem Grundstück 5 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss und Kellergeschoss mit insgesamt 48 hochwertigen Neubauwohnungen auf dem neusten Stand der Technik mit 2-3 Zimmern und Wohnflächen von ca. 44 m<sup>2</sup> bis 133 m<sup>2</sup>. Diverse Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze fügen sich harmonisch im Grundstück ein. Fast alle Wohnungen haben einen zusätzlichen Kellerraum.

Die Grundrisse bieten eine effiziente Raumaufteilung und bringen durch die teilweise bodentiefen Fenster überdurchschnittlich viel Licht in nahezu alle Räumlichkeiten. Hervorzuheben sind die hochwertige Ausstattung mit Design-Bodenbelägen, Hochglanz-Einbauküchen, Fußbodenheizungen für das Wohlbefinden, der Schallschutz gegen Außenlärm und vieles mehr. Eine weitere Besonderheit ist die energieeffiziente Heiztechnik in Form einer Luft-Wärme-Pumpe mit Photovoltaikunterstützung, welche einen optimierten Heizverbrauch ermöglicht.



## Objektbeschreibung

---

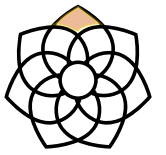
- ✓ Anspruchsvolle Architektur
- ✓ Qualitative & nachhaltige Bauelemente
- ✓ 2 – 3 Zimmer-Wohnungen
- ✓ ca. 44 qm bis 133 qm
- ✓ Stellplätze für PKW und Fahrrad
- ✓ Gestalteter Außenbereich
- ✓ Fußbodenheizung einzeln regulierbar
- ✓ Videogegegsprechanlage
- ✓ Großzügige Abstell-/Kellerräume
- ✓ Terrassen/Balkone in vielen Wohnungen
- ✓ Energieeffizienzhaus
- ✓ Luft-Wärme-Pumpe mit Photovoltaikunterstützung

**Daheim sein,  
abschalten und  
erholen.**

**Daheim sein,  
entspannen und  
genießen.**

**Denn Daheim  
sein heißt, sich  
wohlfühlen!**

# „Zu Hause - der Ort meiner Privatsphäre“



- ✓ eine effiziente Raumaufteilung für eine maximale Flächenabschöpfung;
- ✓ eine nutzerfreundliche Gestaltung für eine effiziente Nutzung;
- ✓ anspruchsvolle Architektur und hochwertige Qualität der Ausstattungen für ein besonnenes Wohlempfinden;
- ✓ schöne Wohnanlage mit Nähe zum Einkaufen, zu Schulen sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln für einen effektiven Alltag

„Zu Hause geht es  
mir gut“

## Alleinstellungsmerkmale

---

Schall-  
schutz

Nach-  
haltig

Energie-  
effizienz

Einbau-  
küchen

Photo-  
voltaik

Wärme-  
pumpe

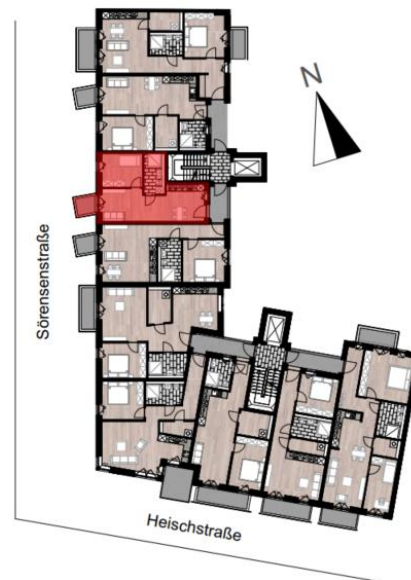
## Objektbeschreibung

---

Ob für Singles, Paare, Senioren oder Familien: wir haben uns vorbehalten, einem jeden die Möglichkeit zu bieten, das Wohlbefinden und die Lebensqualität im eigenen Zuhause zu gewährleisten.

- ✓ Optimierter Energieverbrauch
- ✓ Hochwertige Einbauküchen
- ✓ Moderne Sanitärobjekte
- ✓ Fußbodenheizung mit Einzelraumregler
- ✓ Design-Vinyl Fußbodenbelag
- ✓ Gegensprechanlage mit Videokamera
- ✓ Teilweise bodentiefe und lichtdurchflutete Fenster mit Dreifachverglasung
- ✓ Personenaufzüge
- ✓ Barrierearme Bauweise
- ✓ Erhöhter Schallschutz

# Neubau-Wohnung S13



Wohnungsnummer: 124.S13.01

Anschrift: Sörensenstr. 14-16  
/Heischstraße 1, Kiel

Lage: 3. Obergeschoss

Größe: 2 Zimmer – 48,70 m<sup>2</sup> nach DIN 227

Wohnen/Essen/Kochen 25,78 m<sup>2</sup>

Schlafen 10,47 m<sup>2</sup>

Bad 5,65 m<sup>2</sup>

Balkon 3,26 m<sup>2</sup>

Kellerraum 3,54 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2022 – Neubau

Verfügbar ab: vsl. 3. Quartal 2024

Gesamtmiete: € 999,14

Netto-Kalt: € 892,00

Betriebskosten VZ: € 73,05

Heizkosten VZ: € 34,09

Kaution: € 2.676,00 (3 NKM)

Sonstiges: 2 Jahre

Kündigungsausschluss/  
Staffelmiete 2% p.a.

Stellplatz optional: € 60,00

BK-Pauschale € 5,00

Stand März 2024 – Unverbindliche Illustration. Die Grundlage für die Darstellung waren die zum Zeitpunkt des Drucks bekannten Sachverhalte. Änderungen und Irrtum bleiben vorbehalten. Die abgebildeten Küchen und Sanitärobjekte entsprechen zwar dem Angebot, wurden jedoch zur Darstellung abgebildet und sind in Größe nicht verbindlich. Weitere Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Aus bautechnischen Gründen behalten wir uns vor, die zum Angebot gehörenden Objekte ggf. anders im Raum zu positionieren.

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

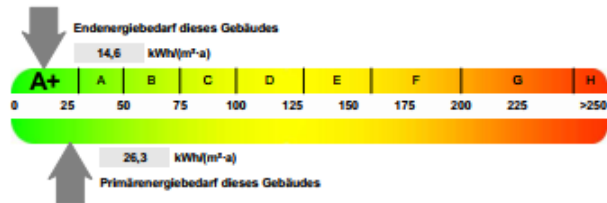
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

**Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert 26,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 37,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudeteile H<sup>1</sup>**  
Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,49 W/(m<sup>2</sup>·K)

**Stromerzeuger (bei Neubau)**  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18550  
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 14,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch passivale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>4</sup>

- Hausübergabestation (Wärmernetz) (§ 71f)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromelektrifizierung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

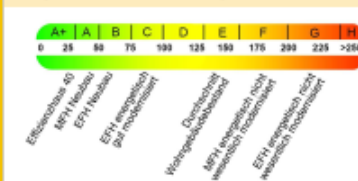
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>8</sup>			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
Summe <sup>8</sup>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

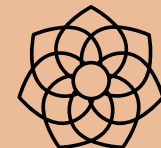


### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnutzung möglich  
<sup>4</sup> EPfH Einfamilienhaus, MPfH Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmeerzeugung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmeerzeugung der Einzelanlage aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsgenehmigung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmeerzeugung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf







# MIT UNSEREN STILVOLLEN ELEMENTEN MACHEN WIR IHR HAUS ZU EINEM ZUHAUSE.

In der Sörensenstraße 14-16/Heischstraße 1 in Kiel eröffnen sich mit unserem Projekt 48 hochattraktive Wohnmöglichkeiten in idealer Lage. Ob für Singles, Paare, Senioren oder Familien - der Neubau bietet speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohn- und Lebensräume. Nur 3 Kilometer vom Stadtkern entfernt bietet die Fußgängerzone diverse Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungsangebote sowie der Bahnhof als Endpunkt des ICE-Netzes im Norden schnelle und direkte Verbindungen in zahlreiche Metropolen. Die 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen laden durch ihre gewachsene Umgebung, Zentralität und hochmodernen Ausstattungen zum Wohlfühlen im Zuhause ein.

## HAFTUNG

Die in diesem Informationsheft enthaltenen Informationen stammen aus der eingereichten Genehmigungsplanung. Der Inhalt wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Angaben gegenüber dem Mieter erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten.

## PROVISION

Das Projekt wird vom Eigentümer realisiert und vermarktet. Somit fallen keine Provisionskosten an.

## KONTAKT

**KÖSE** | GROUP

Schellerdamm 2  
21079 Hamburg  
040 7566307 - 0

Ansprechpartner:  
Frau Andrea Kruse  
01520 / 4271096  
vermietung@koese-group.de  
www.koese-group.de

**Leben in Kiel**