

Kiel – Düsternbrook

Großzügige Jugendstilvilla mit vielseitigem Anbau in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 24471165.10



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 423,11 m² • VANI: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.125 m²

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24471165.10
Superficie netta	ca. 423,11 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	17
Camere da letto	7
Bagni	5
Anno di costruzione	1923
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	168.62 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1923

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/kiel



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



**VP VON POLL
FINANCE**

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP VON POLL
COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf
Instagram



Bewerten Sie uns!



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Una prima impressione

In einer ruhigen Seitenstraße von Kiel präsentiert sich diese beeindruckende Jugendstilvilla mit großzügigem Anbau als wahres Wohnjuwel. Das Ensemble vereint stilvolle Architektur mit modernem Komfort und bietet durchdachte Raumlösungen für anspruchsvolles Wohnen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten beeindrucken die hohen Decken, die lichtdurchfluteten Räume und der elegante Holzdielenboden. Sie verleihen dem Haus eine warme, einladende Atmosphäre. Großzügige Fensterfronten sorgen für ein helles Wohngefühl und setzen die architektonischen Details gekonnt in Szene. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Küchenbereich, der fließend in ein behagliches Kaminzimmer übergeht – der ideale Ort für gesellige Stunden. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und einen Balkon. Diese und die Außenbereiche im Souterrain bieten vielfältige Rückzugsorte. Im Obergeschoss befinden sich unter anderem ein ausgebautes Studio und weitere Balkone. Separate Wohneinheiten im Haupthaus eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die Familie, zur Vermietung oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Eine Sauna mit Dusche im Terrassenbereich lädt zu entspannten Stunden im privaten Wellnessbereich ein. Hervorzuheben ist insbesondere der großzügige Anbau mit separatem Eingangsbereich. Ob als eigenständige Wohneinheit, Bürofläche, Praxis oder Atelier – hier lassen sich individuelle Lebenskonzepte verwirklichen. Auch das Souterrain verfügt über ausbaubare Flächen und einen direkten Zugang ins Freie. Das eingewachsene Grundstück schafft eine grüne Oase mitten in der Stadt und bietet gleichzeitig Privatsphäre und Erholung. Die Immobilie ist technisch auf dem aktuellen Stand: Die Dacheindeckung, die Heizungsanlage mit Solarthermie und die Photovoltaikanlage wurden jüngst erneuert. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, ein Carport und weitere Stellplätze. Diese stilvolle Villa mit Charakter, Substanz und Potenzial ist eine seltene Gelegenheit auf dem Kieler Immobilienmarkt und ideal für Menschen mit Sinn für Architektur und Weitblick.

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Dettagli dei servizi

- Repräsentative Jugendstilvilla mit großem Anbau
- Helle Räume dank großer Fensterfronten
- Hohe Decken und Holzdielenböden
- Offener Küchenbereich mit fließendem Übergang zum Wohnraum
- Gemütliches Kaminzimmer
- Balkone im Erd- und Obergeschoss
- Terrassen im Erdgeschoss und Souterrain
- Ruhige Lage in einer gepflegten Seitenstraße
- Getrennte Wohneinheiten im Haupthaus zur individuellen Nutzung
- Weitläufiger Grundriss im Erdgeschoss
- Sauna mit Dusche im Terrassenbereich
- Ausgebautes Studio im Obergeschoss
- Anbau und Souterrain vielseitig nutzbar (Wohnen, Arbeiten, Atelier etc.)
- Großer Anbau mit separatem Eingangsbereich
- Eingewachsenes, gepflegtes Grundstück mit hoher Privatsphäre
- Neuwertige Dacheindeckung
- Neuwertige Heizungsanlage mit Solarthermie
- Moderne Photovoltaikanlage
- Doppelgarage und zusätzliches Carport
- Weitere Außenstellplätze vorhanden

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Tutto sulla posizione

Die Jugendstilvilla befindet sich in einer exklusiven und ruhigen Wohngegend von Düsternbrook in Kiel. Diese Lage zählt zu den begehrtesten Adressen der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins und bietet eine hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Kieler Förde. Düsternbrook zeichnet sich durch seine prachtvollen Villen, großzügigen Grünflächen und die Nähe zu Natur und Wasser aus. Von der Villa aus erreichen Sie die Uferpromenade entlang der Förde in wenigen Gehminuten. Hier laden der Düsternbrooker Gehölz und der bekannte „Kieler Fördewanderweg“ zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Der Yachthafen, Segelclubs sowie der nahegelegene Kieler Yacht-Club bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Wassersportliebhaber und tragen zur maritimen Atmosphäre des Viertels bei. Trotz der ruhigen und naturnahen Lage profitieren Sie von der Nähe zur Kieler Innenstadt. Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Dort finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten wie das Opernhaus Kiel und verschiedene Museen. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und die Christian-Albrechts-Universität sind gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In der Nähe der Villa befinden sich Bushaltestellen, die eine bequeme Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen gewährleisten. Zudem ist der Hauptbahnhof Kiel nur etwa 10 Minuten entfernt, was die Anbindung an den Fernverkehr und die Möglichkeit von Tagesausflügen in die Region oder nach Hamburg attraktiv macht. Insgesamt bietet die Lage in Kiel eine perfekte Kombination aus Ruhe, Exklusivität und bester Anbindung. Sie genießen hier ein elegantes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zur Natur und dem maritimen Flair der Kieler Förde, ohne dabei auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 168.62 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

CODICE OGGETTO: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com