

Kiel – Exerzierplatz

# Charmante Dachgeschosswohnung in zentraler Lage – fußläufig zum Bahnhof

Objektnummer: 25053108



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

MIETPREIS: 650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25053108  |
| Wohnfläche   | ca. 52 m² |
| Etage        | 5         |
| Zimmer       | 2         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1910      |

|             |              |
|-------------|--------------|
| Mietpreis   | 650 EUR      |
| Nebenkosten | 135 EUR      |
| Wohnung     | Dachgeschoss |
| Bauweise    | Massiv       |
| Ausstattung | Einbauküche  |

Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 134.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.07.2028 | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuernng                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1910           |

Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Die Immobilie



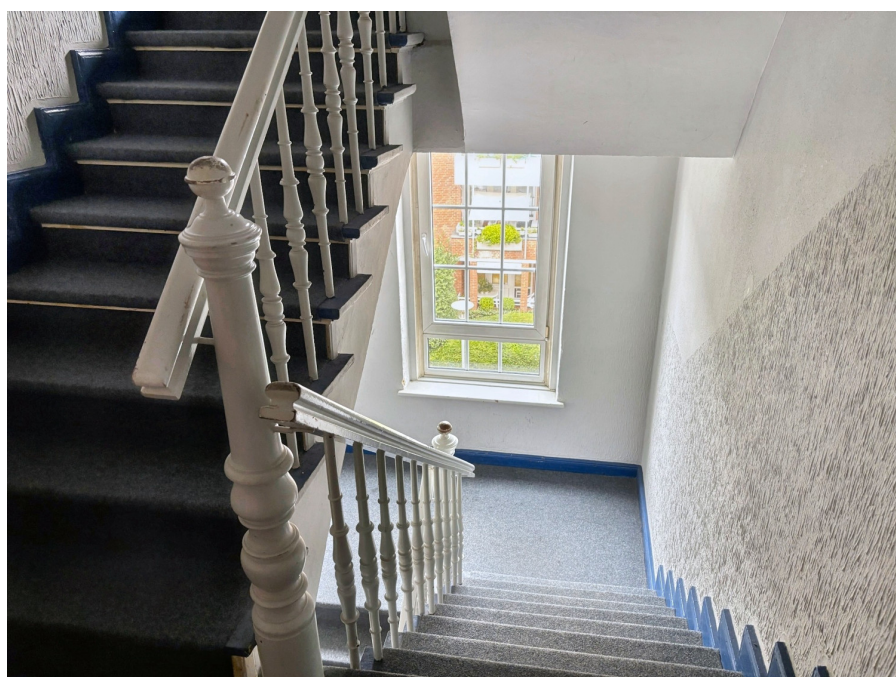
Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Die Immobilie

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com



## 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**

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel  
[kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

**Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz**

# Die Immobilie

# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

## Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

Top-Makler Kiel

★★★★★

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
1W TEST: 3.900 Maler

GEHTING: 10/23

**MONEY**

**HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT**

VON POLL IMMOBILIEN

12 besten Anbieter  
abwägen die Rote-Saite-Gut  
im Top-40 Immobilien  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

★★★★★

**TEST**

**UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025**

VON POLL IMMOBILIEN

**MONEY**

ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 10/24: DEUTSCHLANDTEST

**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“**

VON POLL IMMOBILIEN

**MONEY**

ANALYSE  
FOCUS 10/24: DEUTSCHLANDTEST

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Beste Anbieterempfehlung  
02/2025

faz.net/begehrteste-produkt-service

**VON POLL IMMOBILIEN**

Beste Anbieterempfehlung

Im Top 400  
Immobilienmakler Service

Best 2025

Im Top 400  
Immobilienmakler Service

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com





VON POLL  
FINANCE

# IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

## SICHERN SICH SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-zertifikat 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](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen Dachgeschosswohnung mit Wohlfühlcharakter!

Die Immobilie befindet sich in einer zentrumsnahen Lage, die es Ihnen ermöglicht, den Bahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß zu erreichen.

Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss und eine angenehme Raumaufteilung. Beim Betreten gelangen Sie in einen einladenden Flur, der den Zugang zu allen Räumen bietet. Direkt auf der linken Seite befindet sich das erste Wohn- oder Schlafzimmer – hell und freundlich durch ein Tageslichtfenster. Im weiteren Verlauf erreichen Sie die separate Küche sowie das Badezimmer, beide mit Fenstern ausgestattet, sodass auch hier für viel Licht und eine gute Belüftung gesorgt ist. Am Ende der Wohnung erwartet Sie das zweite Schlafzimmer, das durch sein Fenster ebenfalls lichtdurchflutet ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Dachschrägen verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und sorgen für eine gemütliche Wohnatmosphäre. Durch die Lage im Dachgeschoss genießen Sie zudem Ruhe und Privatsphäre.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung!

Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Ausstattung und Details

Lage: Zentrumsnah, fußläufig zum Bahnhof

Etage: Dachgeschoss

Zwei Schlafzimmer/Wohnräume

Separate Küche mit Fenster

Badezimmer mit Fenster

Helligkeit: Alle Wohnräume mit Tageslichtfenstern

Klingel

Telefongegensprechanlage

Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im beliebten Kieler Stadtteil Exerzierplatz – nur wenige Gehminuten von der Innenstadt und dem Hauptbahnhof entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit Altbauten, kleinen Geschäften, Cafés und vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten. Das Viertel bietet eine lebendige Atmosphäre mit gleichzeitig ruhigem, angenehmem Wohnumfeld.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe und verbinden das Quartier schnell und direkt mit dem Kieler Hauptbahnhof, der Universität, dem UKSH sowie weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Fahrrad ist man gut unterwegs – durch kurze Wege und ausgebautes Radwegenetz.

Dank der zentralen Lage sind viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar – darunter Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Restaurants. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Kieler Förde, zum Schrevenpark und zu verschiedenen Grünanlagen auch ideale Bedingungen für Erholung, Freizeit und sportliche Aktivitäten.

Objektnummer: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25053108 - 24103 Kiel – Exerzierplatz

## 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)