

Kiel – Brunswik

# Modernisierte Dachgeschosswohnung in Bestlage – stilvolles Wohnen in der Kieler Innenstadt

Objektnummer: 25053158



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

KAUFPREIS: 197.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 39,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

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

Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053158
Wohnfläche	ca. 39,68 m <sup>2</sup>
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1957

Kaufpreis	197.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	125.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.02.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## Die Immobilie





Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## Die Immobilie

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital

MAKLER-KOMPASS  
BEST 10 2024

Top-Makler Kiel

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: F&Z Institut  
101 TESTS 3.000 Makler

GELEBTE WEG: 180/22

MONEY

HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
erhielten die Note 100/100  
Im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

★★★★★

TEST

UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025

VON POLL IMMOBILIEN

ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT

PROFESSOR DR. CHRISTOPH HARTMANN

DEUTSCHLAND  
TEST

HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“

VON POLL IMMOBILIEN

ANALYSE

FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST.GR

VP

Beste Immobilien-  
makler  
2023

★★★★★

Im Test: 100  
Immobilienmakler in Europa

VON POLL IMMOBILIEN

100

F&Z INSTITUT

DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Technologiereputation  
03/2025

faz.net/digitale-vorreiter

F&Z INSTITUT

DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

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

VP

VON POLL  
FINANCE



### IHNEN GEFÄHRT, 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 Hypotheken-  
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen  
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## Die Immobilie

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

**Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante und modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Kiels – der Brunswiker Straße, nur wenige Schritte von der Innenstadt, der Universität und dem Exerzierplatz entfernt. Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1957, dessen Dachgeschoss 1997 ausgebaut wurde. Die gesamte Anlage überzeugt durch ihren ordentlichen Gesamtzustand, ein ruhiges Wohnumfeld und eine solide Eigentümergemeinschaft mit gesunden Rücklagen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung hell, freundlich und äußerst gepflegt. Im Jahr 2025 wurde sie umfassend modernisiert: Das Duschbad erhielt neue Fliesen und eine moderne Dusche, die Einbauküche in Markenqualität (Bosch) wurde erneuert, sämtliche Wandflächen frisch gestrichen und hochwertige Design-Vinylböden in Wohn- und Schlafzimmer verlegt. Auch Schalter, Sicherungen, Steckdosen und sichtbare Elemente der Elektrik wurden aktualisiert. Plissees sowie ein funktionaler Einbauschränk im Flur vervollständigen das stimmige Gesamtbild.

Besonders angenehm ist das Tageslichtbad mit Veluxfenster – ein echter Vorteil im Dachgeschoss. Die Kunststofffenster aus dem Jahr 1997 sind in gutem Zustand und sorgen gemeinsam mit der Fernwärmeheizung für gute energetische Werte (Endenergieverbrauch 105 kWh/m<sup>2</sup>a). Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger geeignet, die eine stilvolle, gepflegte und gleichzeitig sehr gut vermietbare Stadtwohnung suchen. Dank der zentralen Lage, der hervorragenden Mietnachfrage und des niedrigen Hausgelds ist die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt äußerst attraktiv.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung. Ein Stellplatz kann bei Bedarf für ca. 70 € monatlich angemietet werden.

**Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## Ausstattung und Details

- Modernisierung 2025 (Bad, Küche, Böden, Malerarbeiten, Elektrik-Elemente)
- Neue Einbauküche 2025 mit Bosch-Geräten
- Hochwertiger Design-Vinylboden in Wohn- und Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Veluxfenster
- Neue Dusche & neue Fliesen 2025
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Fernwärmeheizung
- Glasfaseranschluss
- Neuer Einbauschränk im Flur
- Plissees 2025 erneuert
- Kellerraum
- Stellplatz anmietbar

**Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Brunswiker Straße – einer der begehrtesten Innenstadtlagen Kiels. Die Umgebung ist geprägt von klassischer Altbausubstanz, kleinen Cafés, Restaurants, Universitätsnähe sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Kieler Förde, die Holtenauer Straße, die Uni und der Exerzierplatz sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Durch die zentrale Lage profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Freizeitangeboten und Kultur. Gleichzeitig liegt die Wohnung nicht in der direkten Hauptlärmmachse, sondern bietet ein angenehmes, urbanes Wohnumfeld. Besonders für Studierende, Berufstätige und Pendler zählt dieser Standort zu den attraktivsten Bereichen der Stadt.

**Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



Objektnummer: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## 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)