

Kiel - Ravensberg

# Großzügiges Altbaujuwel mit zwei Balkonen

Objektnummer: 26053090



KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

**Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26053090	Kaufpreis	635.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1906	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	98.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.10.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

## Die Immobilie



### 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: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

## Die Immobilie

### Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin







### 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 Hypothekenzertifikat 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: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

## Die Immobilie

Unser Team in Kiel:  
*ausgezeichnet für Kompetenz  
und Innovationskraft*



**Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich in einem repräsentativen Altbau aus dem Jahr 1906 in sehr zentraler und zugleich gefragter Wohnlage. Die Immobilie vereint historischen Charme mit urbaner Lebensqualität und bietet dank ihrer ruhigen Ausrichtung ein angenehmes Wohnumfeld trotz der unmittelbaren Nähe zum Stadtleben. Die Kombination aus klassischer Bausubstanz, beeindruckender Raumhöhe und einem flexiblen Grundriss macht diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit.

Auf einer Wohnfläche von ca. 185 Quadratmetern verteilen sich insgesamt fünf Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ob als großzügige Familienwohnung, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als repräsentativer Wohnsitz – die Raumaufteilung lässt sich individuell gestalten. Bereits beim Betreten der Wohnung wird der typische Altbaucharakter deutlich: Deckenhöhen von ca. 3,40 Metern, große Fensterflächen und weitläufige Räume schaffen ein helles und luftiges Wohngefühl.

Der zentrale Wohnbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und bietet viel Platz für individuelle Einrichtungskonzepte. Ergänzt wird dieser durch einen geräumigen Küchen- und Essbereich, der sich ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende eignet. Die klare Struktur der Räume ermöglicht sowohl offene als auch klassische Nutzungskonzepte.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone mit Ost- und Westausrichtung, die zu unterschiedlichen Tageszeiten Sonne bieten und den Wohnraum nach außen erweitern. Trotz der sehr zentralen Lage ist die Wohnung angenehm ruhig gelegen, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Ausstattung greift den klassischen Altbaucharme auf: In den Wohnräumen ist hochwertiges Echtholz Fischgrätenparkett verlegt, das für eine elegante und warme Atmosphäre sorgt. Teilweise wurden die Fenster im Jahr 2022 erneuert, was sich positiv auf den Wohnkomfort auswirkt. Die Beheizung erfolgt zuverlässig über Fernwärme.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Bidet sowie ein separates Duschbad. Beide Bereiche bieten funktionale Voraussetzungen und können bei Bedarf modernisiert werden. Der insgesamt großzügige Grundriss ermöglicht auch hier individuelle Anpassungen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der große Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern zur

**Verfügung steht und zusätzlichen Raum für Erholung im Freien bietet. Die kleine Wohnungseigentümergeinschaft trägt zu einem angenehmen und überschaubaren Wohnumfeld bei.**

**Insgesamt handelt es sich um eine großzügige Altbauwohnung mit viel Potenzial, klassischem Charakter und exzellenter Lage, die urbanes Wohnen mit großzügigem Raumangebot verbindet.**

**Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses attraktive Einfamilienhaus.**

**Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg**

## **Ausstattung und Details**

- Sehr zentrale und beliebte Wohnlage im Stadtteil Ravensberg
- Stilvoller Altbau aus dem Baujahr 1906
- Großzügige Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>
- Sechs gut geschnittene Zimmer
- Flexibler Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage
- Beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,40 m
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Teilweise erneuerte Fenster (2022)
- Hochwertiges Echtholz Fischgrätenparkett in den Wohnräumen
- Großzügiger Wohnbereich mit klassischem Altbaucharme
- Separater, großer Küchen- und Essbereich
- Zwei Balkone mit Ost- und Westausrichtung
- Wannenbad mit funktionaler Ausstattung
- Separates Duschbad
- Beheizung über Fernwärme
- Großzügiger Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Kleine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
- Exzellente Mikro- und Makrolage
- Nähe zur Kieler Förde und zu Grünflächen

**Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg**

## **Alles zum Standort**

Der gefragte Kieler Stadtteil Ravensberg zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, großzügigen Straßenzügen und einer lebendigen, urbanen Atmosphäre. Gleichzeitig bietet der Stadtteil durch seine Nähe zur Kieler Förde sowie zu zahlreichen Grünflächen eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus zentraler Lage, architektonischem Charme und gewachsener Nachbarschaft macht diesen Standort besonders attraktiv.

Der Stadtteil Ravensberg überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Entlang der Holtenauer Straße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und individuelle Boutiquen, die den täglichen Bedarf bequem abdecken und zum Verweilen einladen. Wochenmärkte und kleine Fachgeschäfte unterstreichen den lebendigen Charakter des Viertels und schaffen ein hochwertiges Wohnumfeld, das bei Familien, Berufstätigen und Studierenden gleichermaßen geschätzt wird.

Auch die Versorgung mit Bildungseinrichtungen ist ausgezeichnet. Die Nähe zur Christian-Albrechts-Universität sowie zu Schulen und Kindergärten macht den Standort besonders attraktiv. Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden und schnell erreichbar. Die Kieler Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet ein umfangreiches kulturelles Angebot sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Mehrere Buslinien verkehren entlang der Holtenauer Straße und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in andere Stadtteile. Auch für den Individualverkehr ist die Lage günstig, da wichtige Verkehrsachsen schnell erreichbar sind und eine gute Anbindung an die Autobahnen A215 und A7 ermöglichen.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zur Kieler Förde, die mit ihren Promenaden und Freizeitmöglichkeiten einen hohen Erholungswert bietet. Zudem laden Parks und Grünflächen in der Umgebung zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Insgesamt vereint die Lage im Stadtteil Ravensberg urbanes Leben, eine exzellente Infrastruktur und naturnahe Erholungsmöglichkeiten zu einem äußerst attraktiven Wohnumfeld und zählt zu den begehrtesten Adressen in Kiel.

**Objektnummer: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg**

## **Sonstige Angaben**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg**

## **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)**