

Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

# Wohnen, Arbeiten, Vermieten – Vielseitiges Jugendstilhaus mit Potenzial

Objektnummer: 24471165



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

**KAUFPREIS: 1.670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 423,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.125 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook**

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

Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Auf einen Blick

Objektnummer	24471165	Kaufpreis	1.670.000 EUR
Wohnfläche	ca. 423,11 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Baujahr	1923	Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage	Gewerbefläche	ca. 140.38 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 563 m <sup>2</sup>
		Bürofläche	ca. 140 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>168.62 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>28.10.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1923</b>

Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## 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.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Mölleman  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Die Immobilie



**Ihr Partner für  
renditestarke  
Immobilieninvestments**

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkennntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



### UNSERE SCHWERPUNKTE

- |   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
| <br><b>Verkauf von<br/>Mehrfamilienhäusern<br/>und Wohnanlagen</b> | <br><b>Vermarktung von<br/>Neubauprojekten<br/>und Grundstücken</b> | <br><b>Ansprache von<br/>Kapitalgebern<br/>und Investoren</b> | <br><b>Marktpreis-<br/>einschätzung und<br/>Projektpositionierung</b> | <br><b>Professionelle<br/>Vermarktung bis<br/>zum Abschluss</b> |
| <p>—</p> <p>Zielgerichtete<br/>Ansprache qualifizierter<br/>Käufer und diskrete<br/>Vermarktung für<br/>optimale Ergebnisse.</p>                      | <p>—</p> <p>Strategische<br/>Positionierung,<br/>zielgruppengehäute<br/>Vermarktung für maximale<br/>Wertschöpfung.</p>                                | <p>—</p> <p>Zugang zu einem<br/>starken Netzwerk<br/>geprüfter Investoren –<br/>regional und<br/>überregional.</p>                               | <p>—</p> <p>Fundierte Bewertung<br/>und datenbasierte<br/>Strategien für eine<br/>optimale Platzierung<br/>am Markt.</p>                                 | <p>—</p> <p>Ganzheitliche<br/>Betreuung – strukturiert,<br/>transparent und<br/>erfolgsorientiert.</p>  |



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**






Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play



www.von-poll.com

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – schnell und unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

www.home.von-poll.com



Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Die Immobilie

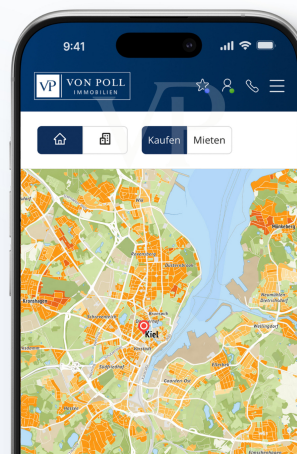
### Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

## Die Immobilie

**Selbstständige/r  
Immobilienmakler/in**  
(m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN

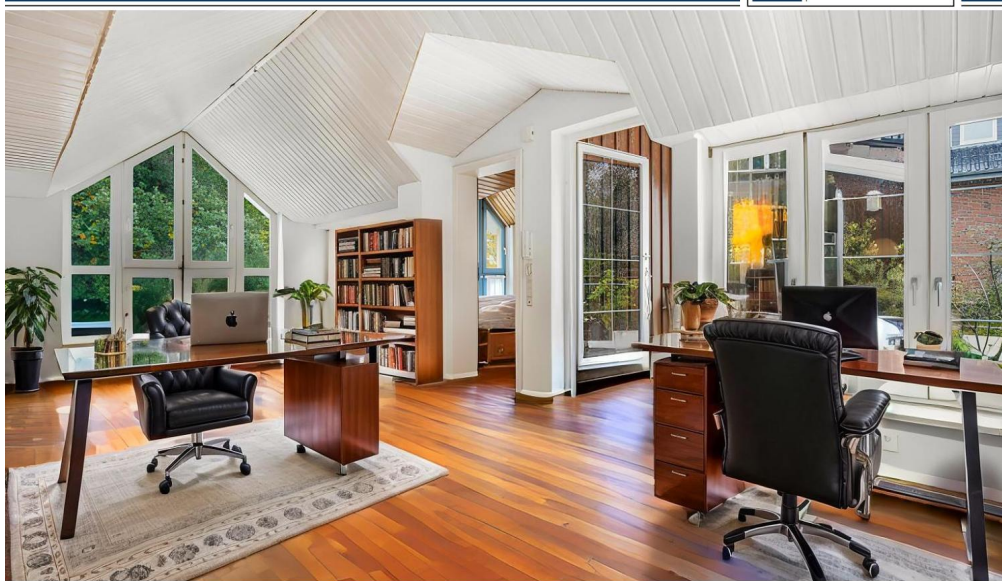
Mehrfamilienhäuser Kapitalanlagen Gewerbeimmobilien Neubauprojekte Gewerbevermietung

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**VP VON POLL  
COMMERCIAL**  
KIEL



**Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook**

## **Ein erster Eindruck**

**In einer ruhigen Seitenstraße und auf einem idyllisch eingewachsenen Grundstück präsentiert sich dieses beeindruckende Wohn- und Geschäftshaus im Stil einer Jugendstilvilla mit großzügigem Anbau. Es ist ein architektonisches Schmuckstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Die Kombination aus repräsentativem Wohnen, flexibler Gewerbenutzung und solider Kapitalanlage macht diese Immobilie besonders attraktiv. Im Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohnung, die derzeit vermietet ist und somit eine stabile Mieteinnahme gewährleistet. Weitere Wohn- und Arbeitsbereiche lassen sich individuell gestalten, beispielsweise als Praxis, Atelier, Büro oder zusätzliche Wohneinheit.**

**Das Haupthaus besticht durch seine hohen Decken, großen Fensterfronten und den warmen Charakter der originalen Holzdielen. Ein offener Küchenbereich sowie ein stilvolles Kaminzimmer im Erdgeschoss schaffen ein einladendes Ambiente. Von hier aus gelangt man auf einen der Balkone sowie auf die großzügigen Terrassen, die zum Verweilen und Genießen im Freien einladen.**

**Der weitläufige Grundriss im Erdgeschoss bietet viel Raum für kreative Nutzungskonzepte. Im Obergeschoss befindet sich neben der vermieteten Wohnung ein charmantes, ausgebautes Studio. Auch hier sorgen Balkone für zusätzlichen Freiraum und einen herrlichen Blick ins Grüne.**

**Der große Anbau mit separatem Eingangsbereich ist vielseitig nutzbar – ideal für Gewerbe, Hobby, Gäste oder als zusätzliche Wohneinheit. Im Souterrain befinden sich eine eigene Terrasse und eine private Sauna mit Dusche – ein echtes Wohlfühl-Highlight.**

**Die Immobilie ist technisch auf dem neuesten Stand: Eine neuwertige Dacheindeckung, eine moderne Heizungsanlage mit Solarthermie sowie eine leistungsstarke Photovoltaikanlage sorgen für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Zwei Stellplätze in der Doppelgarage sowie ein Carport runden das attraktive Angebot ab.**

**Dieses stilvolle Wohn- und Geschäftshaus vereint historische Substanz mit modernem Komfort und ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen, Arbeiten und Kapitalanlage unter einem Dach vereinen möchten.**

**Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Repräsentative Jugendstilvilla mit großem Anbau**
- \* **Wohn- und Geschäftshaus mit vermieteter Wohnung im Obergeschoss**
- \* **Ruhige Seitenstraße, eingewachsenes Grundstück**
- \* **Große Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume**
- \* **Hohe Decken, originale Holzdielen**
- \* **Offener Küchenbereich**
- \* **Stilvolles Kaminzimmer**
- \* **Weitläufiger Grundriss im Erdgeschoss**
- \* **Balkone im Erdgeschoss und Obergeschoss**
- \* **Terrassen im Erdgeschoss und Souterrain**
- \* **Getrennte Wohneinheiten im Haupthaus zur individuellen Nutzung**
- \* **Ausgebautes Studio im Obergeschoss**
- \* **Souterrain mit Sauna, Dusche und eigener Terrasse**
- \* **Großer Anbau mit separatem Eingangsbereich**
- \* **Individuell nutzbare Flächen für Gewerbe, Gäste oder Wohnen**
- \* **Neuwertige Dacheindeckung**
- \* **Moderne Heizungsanlage mit Solarthermie**
- \* **Photovoltaikanlage (PV) für nachhaltige Energiegewinnung**
- \* **Doppelgarage und zusätzlicher Carport**

**Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook**

## **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: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sven Möllemann**

---

**Johannisstraße 1a, 24306 Plön**  
**Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0**  
**E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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