

Kiel – Düsternbrook

Spacious Art Nouveau villa with versatile extension in a quiet location

Property ID: 24471165.50



PURCHASE PRICE: 1.670.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 423,11 m² • ROOMS: 17 • LAND AREA: 1.125 m²

Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

At a glance

Property ID	24471165.50	Purchase Price	1.670.000 EUR
Living Space	ca. 423,11 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2014
Rooms	17	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Usable Space	ca. 140 m²
Year of construction	1923	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

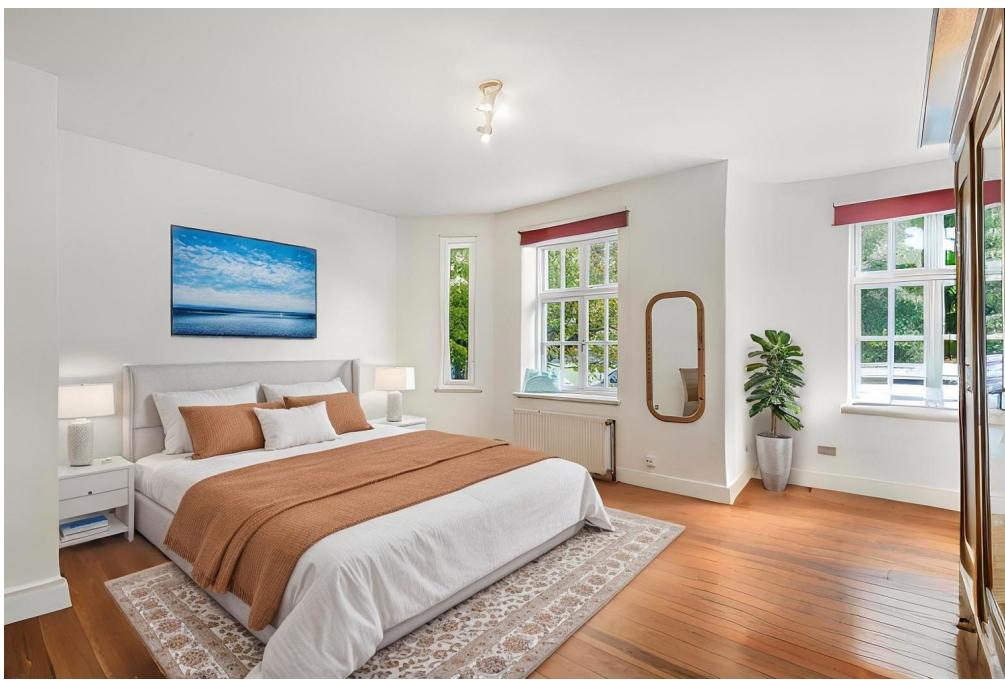
Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	168.62 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.10.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1923

Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

The property



Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

The property



Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

The property



Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

The property



Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Kiel
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: BII Institut
10 TEST: 3.000 Makler
GCLTG: BIS: 10/23

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
im Vergleich: 31 Immobilienmakler
Deutschlandweit
10/06/2024

DEUTSCHLAND
TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
POUR 10/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

EAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basic: Anbieterreputation
02/2024
fa.znet/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com

Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

The property



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 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

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

A first impression

This Art Nouveau villa is located in the exclusive and quiet residential area of Düsternbrook in Kiel. This location is among the most sought-after addresses in Schleswig-Holstein's capital city and offers a high quality of life in close proximity to the Kiel Fjord. Düsternbrook is characterized by its magnificent villas, spacious green areas, and proximity to nature and the water. The waterfront promenade along the fjord is just a short walk from the villa. Here, the Düsternbrook woods and the renowned Kiel Fjord Trail invite you to enjoy long walks or sporting activities. The marina, sailing clubs, and the nearby Kiel Yacht Club offer numerous recreational opportunities for water sports enthusiasts and contribute to the maritime atmosphere of the district. Despite the peaceful and nature-oriented setting, you benefit from the proximity to Kiel's city center. The city center can be reached in just a few minutes by car or public transport. There you will find a wide variety of shops, restaurants, cafés, and cultural attractions such as the Kiel Opera House and various museums. Educational institutions such as schools, kindergartens, and the Christian-Albrechts University are easily accessible, making the location particularly attractive for families. Public transport connections are excellent: bus stops near the villa provide convenient access to the city center and other parts of the city. Furthermore, Kiel's main train station is only about 10 minutes away, offering easy access to long-distance trains and the possibility of day trips to the surrounding region or Hamburg. Overall, the location in Kiel offers a perfect combination of tranquility, exclusivity, and excellent transport links. Here, you can enjoy an elegant living environment in close proximity to nature and the maritime flair of the Kiel Fjord, without having to forgo the advantages of the city.

Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Details of amenities

- Jugendstil-Stadtvilla mit großzügigem Anbau
- Insgesamt drei separate Einheiten, flexibel nutzbar
- Helle, großzügige Räume mit hohen Decken
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Klassischer Holzdielenboden
- Erdgeschoss: fünf Zimmer, Wohnzimmer mit Zugang zu Dachterrasse und Garten, große offene Küche, Duschbad
- Obergeschoss: Studio mit zwei großen Räumen und Duschbad, Schlafzimmer mit Balkon, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Hauswirtschaftsraum
- Eigenständiger Anbau mit separatem Eingang (Wohnung, Büro, Praxis oder Atelier nutzbar)
- Souterrain mit ausbaufähigen Flächen
- Terrasse, Balkone und Gartenflächen
- Sauna mit Dusche im Terrassenbereich
- Eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- Modernisierte Technik: Dach, Heizungsanlage mit Solarthermie, Photovoltaikanlage
- Stellplätze: Doppelgarage, Carport, weitere Stellplätze

Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

All about the location

Die Stadtvilla 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 Stadtvilla 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.

Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com