

Kiel – Brunswik

Modernisierte Dachgeschosswohnung in Bestlage – stilvolles Wohnen in der Kieler Innenstadt

Property ID: 25053158



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 197.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 39,68 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

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

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

At a glance

Property ID	25053158
Living Space	ca. 39,68 m ²
Floor	5
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1957

Purchase Price	197.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	125.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.02.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

The property



Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

The property



Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

The property



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

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

The property



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Capital
MAKLERKOMPASS
MAY 2024

Top-Makler Kiel

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IFA Institut
für TEST: 3.004 Makler



MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT

VON POLL IMMOBILIEN

12 andere Anbieter
wurden mit dem VON POLL Geld
im Test. 44 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

★★★★★



MONEY
TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025

VON POLL IMMOBILIEN

MONEY
BESTE
KUNDENZUFRIEDENHEIT

FOKUSSEITE: DEUTSCHLANDTEST



MONEY
DEUTSCHLAND
TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN

MONEY
ANALYSE

FOCUS 16/24: DEUTSCHLANDTEST



F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER

VON POLL IMMOBILIEN

Basic: Technologiereifung
03/2025

faz netzgate-vorreiter



F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basic: Anbietersreputation
02/2025

faz netzgate-neue-produkte-service



VON POLL IMMOBILIEN
2023

Beste Makler
Immobilienmakler in Kiel

★★★★★

Beste Note
für VON POLL
IMMOBILIEN in Kiel

VON POLL IMMOBILIEN
KI

www.von-poll.com



VP

VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUCH 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 - 5967050



www.vb-finance.de

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

The property

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

A first impression

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 m² 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/m²a). 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.

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

Details of amenities

- 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

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

All about the location

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.

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

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