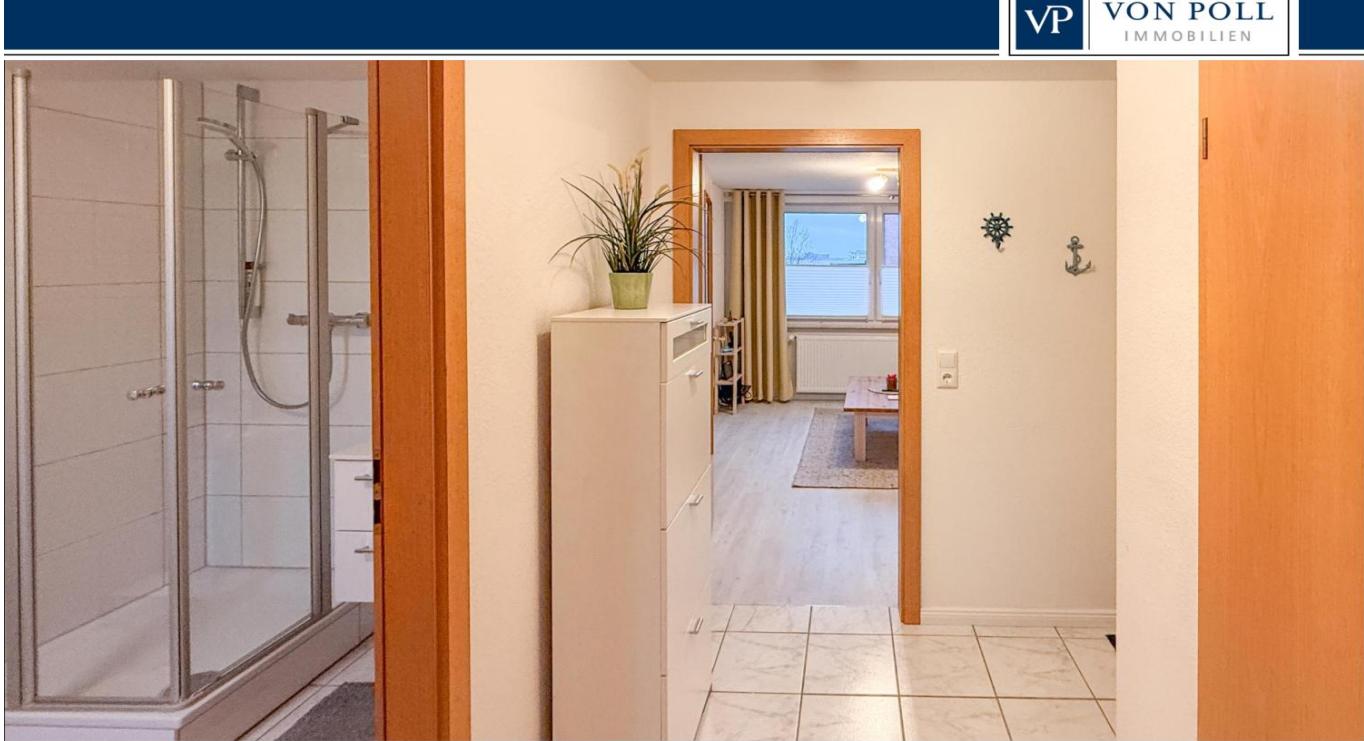


Kiel – Brunswik

Frisch modernisierte DG-Wohnung in Toplage – sofort bezugsfrei!

Property ID: 25053158.1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 157.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 39,68 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25053158.1 - 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: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

At a glance

Property ID	25053158.1	Purchase Price	157.000 EUR
Living Space	ca. 39,68 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	5	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	2	Condition of property	Renovated
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen
Year of construction	1957		

Property ID: 25053158.1 - 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/m ² a
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: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

The property



Property ID: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

The property



Property ID: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

The property



Property ID: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

The property



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: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

The property

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

The collage includes:

- DEUTSCHLAND TEST INNOVATIONSPREIS DEUTSCHLANDS INNOVATIVSTE UNTERNEHMEN 2025** from MONEY ANALYSE FOCUS MONEY DEUTSCHLANDS.
- F.A.Z. INSTITUT DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER** from VON POLL IMMOBILIEN faz.net digitale-vorreiter 02/2025.
- SZ Institut Innovativste Unternehmen 2025** from von Poll Immobilien GmbH Creditreform S.
- MONEY HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT** from VON POLL IMMOBILIEN 12 weitere Anbieter erhalten die Auszeichnung. In Test: 44 Immobilienmakler und Dienstleister. Ausgabe 9/2024 ★★★★☆.
- DEUTSCHLAND TEST UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025** from VON POLL IMMOBILIEN MONEY ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT FOCUS MONEY DEUTSCHLANDS.

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

Property ID: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

The property

Unsere Sponsoring-Partner

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

www.von-poll.com

Property ID: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

A first impression

Diese modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Kiels – in der Brunswiker Straße, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt, der Universität und dem Exerzierplatz entfernt. Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1957. Das Dachgeschoss wurde 1997 ausgebaut. Die Eigentümergemeinschaft präsentiert sich solide, mit einem ordentlichen Gesamtzustand des Hauses und gesunden Rücklagen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 40 m², die Wohn- und Nutzfläche liegt bei insgesamt 43,45 m². Trotz der kompakten Größe überzeugt die Wohnung durch eine funktionale, gut nutzbare Raumaufteilung und eine angenehme Belichtung aus zwei Himmelsrichtungen.

Im Jahr 2025 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Das Badezimmer erhielt neue Fliesen sowie eine moderne Dusche und verfügt über ein Veluxfenster für Tageslicht und Belüftung. Zudem ist im Bad ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Die Einbauküche wurde vollständig erneuert und mit hochwertigen Bosch-Elektrogeräten ausgestattet. In Wohn- und Schlafzimmer wurden neue Design-Vinylböden verlegt, sämtliche Wandflächen frisch gestrichen und sichtbare Elemente der Elektrik (Schalter, Steckdosen, Sicherungen) erneuert. Neue Plissees sowie ein maßgefertigter Einbauschrank im Flur sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Die Kunststofffenster (2-fach verglast) stammen aus dem Jahr 1997 und befinden sich in gutem Zustand. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme. Der Endenergieverbrauch liegt bei 105 kWh/(m²·a). Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Ein eigener Kellerraum gehört zur Wohnung. Ein Stellplatz ist nicht Bestandteil des Angebots, kann jedoch bei Bedarf für ca. 70 € monatlich angemietet werden.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine zentrale, gepflegte und sofort bezugsfertige Immobilie in nachgefragter Lage suchen. Die sehr gute Vermietbarkeit, das niedrige Hausgeld und die umfangreichen Modernisierungen machen dieses Objekt sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt attraktiv.

Property ID: 25053158.1 - 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 Einbauschrank im Flur
- Plissees 2025 erneuert
- Kellerraum
- Stellplatz anmietbar

Property ID: 25053158.1 - 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 Hauptlärmachse, sondern bietet ein angenehmes, urbanes Wohnumfeld. Besonders für Studierende, Berufstätige und Pendler zählt dieser Standort zu den attraktivsten Bereichen der Stadt.

Property ID: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

Other information

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25053158.1 - 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