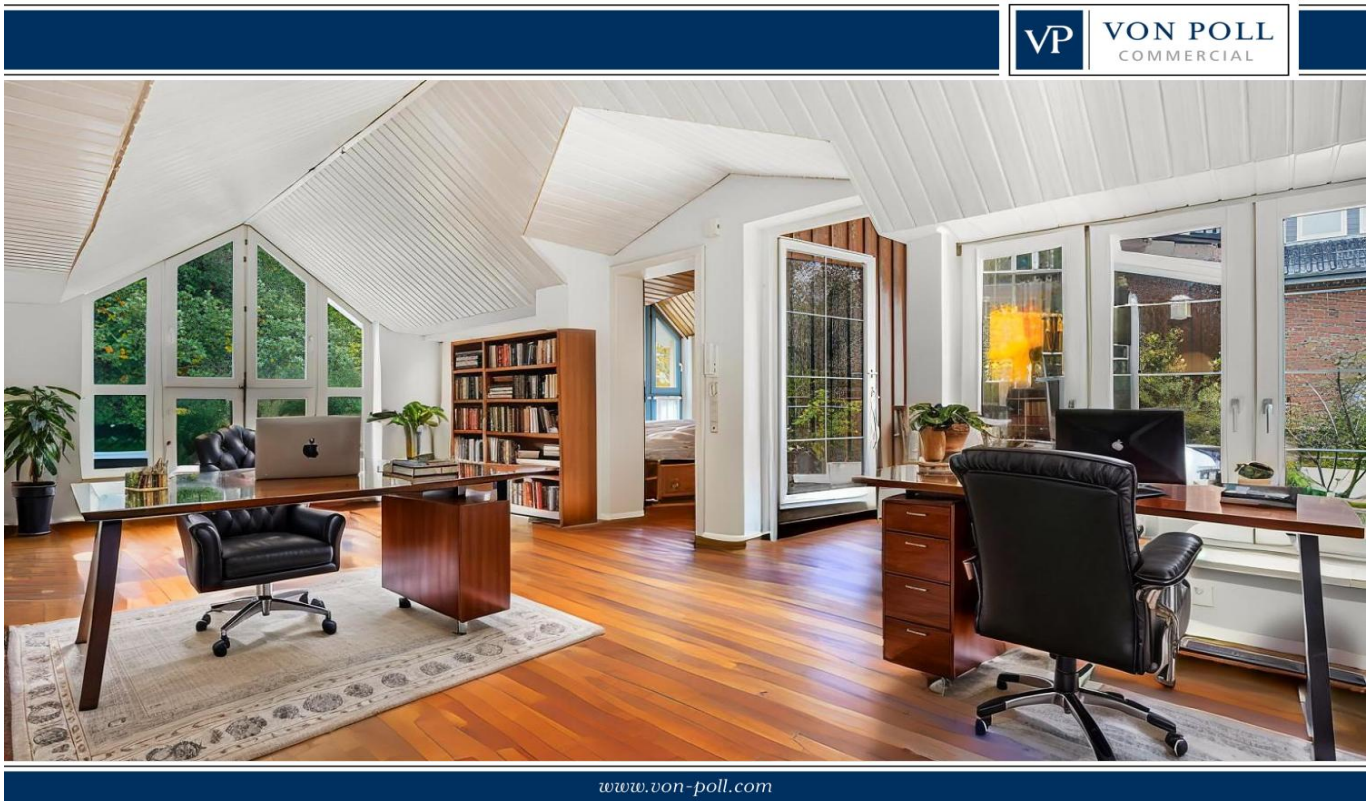
Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Living, working, renting – Versatile Art Nouveau house with potential

Property ID: 24471165



PURCHASE PRICE: 1.670.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 423,11 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 1.125 m^2

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/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 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

At a glance

Property ID	24471165
Living Space	ca. 423,11 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Year of construction	1923
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.670.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 140 m²
Commercial space	ca. 140.38 m²
Rentable space	ca. 563 m²

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.10.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	168.62 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1923

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

The property

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

The property

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

The property

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

The property

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

The property

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

The property

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

The property

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

The property

VON POLL COMMERCIAL

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

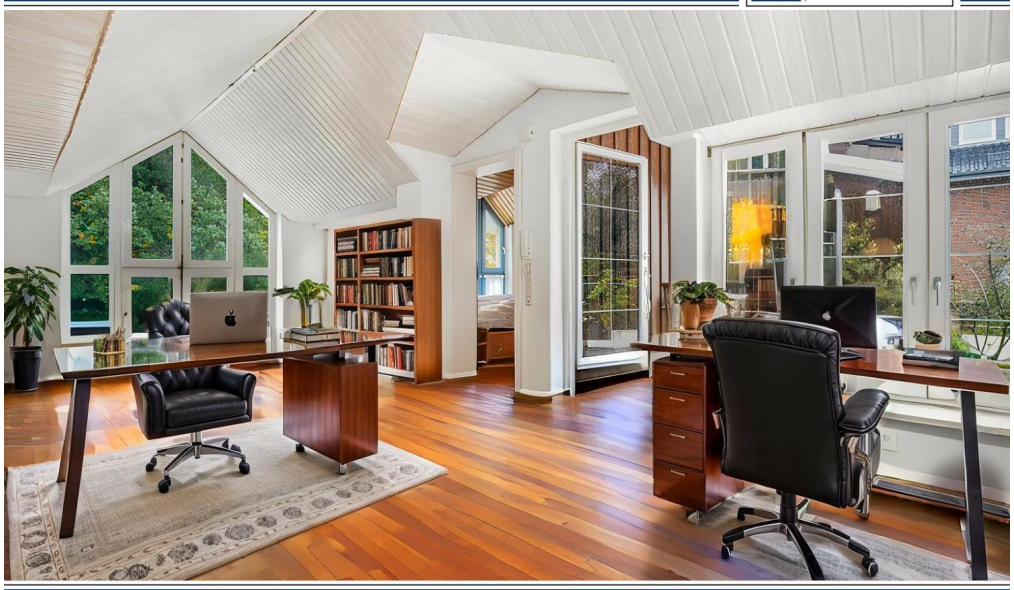
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

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

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com

VON POLL COMMERCIAL



www.von-poll.com

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

A first impression

Located on a quiet side street and nestled within an idyllic, mature plot, this impressive residential and commercial building, designed in the style of an Art Nouveau villa with a spacious extension, is an architectural gem offering diverse possibilities. The combination of prestigious living, flexible commercial use, and a sound investment makes this property particularly attractive. The upper floor features a self-contained apartment, currently rented, ensuring a stable rental income. Additional living and working spaces can be individually configured, for example, as a medical practice, studio, office, or further residential unit. The main house boasts high ceilings, large windows, and the warm character of the original wooden floorboards. An open-plan kitchen and a stylish living room with a fireplace on the ground floor create an inviting atmosphere. From here, one can access a balcony or the spacious terraces, perfect for relaxing and enjoying the outdoors. The generous ground floor layout offers ample space for creative usage concepts. In addition to the rented apartment, the upper floor features a charming, finished studio. Here, too, balconies provide additional open space and a magnificent view of the surrounding greenery. The large extension with a separate entrance offers versatile use – ideal for business, hobbies, guests, or as an additional living unit. The basement features a private terrace and a private sauna with a shower – a true wellness highlight. The property boasts state-of-the-art technology: a nearly new roof, a modern heating system with solar thermal collectors, and a high-performance photovoltaic system ensure energy efficiency and sustainability. Two parking spaces in the double garage and a carport complete this attractive offering. This stylish residential and commercial building combines historical character with modern comforts and is ideal for those seeking spacious living, working, and investment opportunities under one roof.

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Details of amenities

* 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

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

All about the location

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.

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

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.

Property ID: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Möllemann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com