

Kiel - Düsternbrook

# Amplia villa Art Nouveau con ampliación versátil en una zona tranquila

*Número de propiedad: 24471165.50*



**PRECIO DE COMPRA: 1.670.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 423,11 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 17 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.125 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## De un vistazo

Número de propiedad	24471165.50	Precio de compra	1.670.000 EUR
Superficie habitable	ca. 423,11 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	17	Modernización / Rehabilitación	2014
Dormitorios	7	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	5	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1923	Espacio utilizable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	168.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.10.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1923

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## La propiedad



Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## La propiedad



Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## La propiedad



Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## La propiedad



Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## La propiedad



### 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)

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## La propiedad



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang Staschull**

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



 Individuelle  
Beratung

 Top  
Konditionen

 Professionelle  
Abwicklung



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



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

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *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](http://www.home.von-poll.com)

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihre Finanzierungsrechnung

95%

**Erfolgsaussicht**

Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

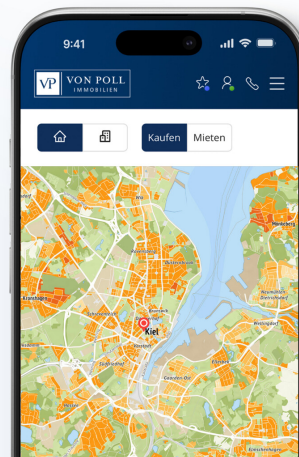
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## La propiedad

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



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

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



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

Jetzt bewerben!

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



**Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

## Una primera impresión

Esta villa de estilo Art Nouveau se encuentra en la exclusiva y tranquila zona residencial de Düsternbrook, en Kiel. Esta ubicación es una de las más codiciadas de la capital de Schleswig-Holstein y ofrece una alta calidad de vida muy cerca del fiordo de Kiel. Düsternbrook se caracteriza por sus magníficas villas, amplias zonas verdes y su proximidad a la naturaleza y el agua. El paseo marítimo que bordea el fiordo está a un corto paseo de la villa. Aquí, el bosque de Düsternbrook y la famosa ruta del fiordo de Kiel invitan a disfrutar de largos paseos o actividades deportivas. El puerto deportivo, los clubes náuticos y el cercano Club Náutico de Kiel ofrecen numerosas oportunidades de ocio para los amantes de los deportes acuáticos y contribuyen al ambiente marítimo del distrito. A pesar de su entorno tranquilo y natural, se beneficia de la proximidad al centro de Kiel. Se puede llegar al centro en pocos minutos en coche o transporte público. Allí encontrará una gran variedad de tiendas, restaurantes, cafeterías y atracciones culturales como la Ópera de Kiel y varios museos. Instituciones educativas como escuelas, jardines de infancia y la Universidad Christian-Albrechts son fácilmente accesibles, lo que hace que la ubicación sea especialmente atractiva para familias. Las conexiones de transporte público son excelentes: las paradas de autobús cerca de la villa ofrecen un cómodo acceso al centro y a otras zonas de la ciudad. Además, la estación principal de tren de Kiel está a solo unos 10 minutos, lo que ofrece fácil acceso a trenes de larga distancia y la posibilidad de realizar excursiones de un día a la región circundante o a Hamburgo. En resumen, la ubicación en Kiel ofrece una combinación perfecta de tranquilidad, exclusividad y excelentes conexiones de transporte. Aquí podrá disfrutar de un elegante entorno residencial en estrecha proximidad a la naturaleza y al encanto marítimo del fiordo de Kiel, sin renunciar a las ventajas de la ciudad.

**Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 168.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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