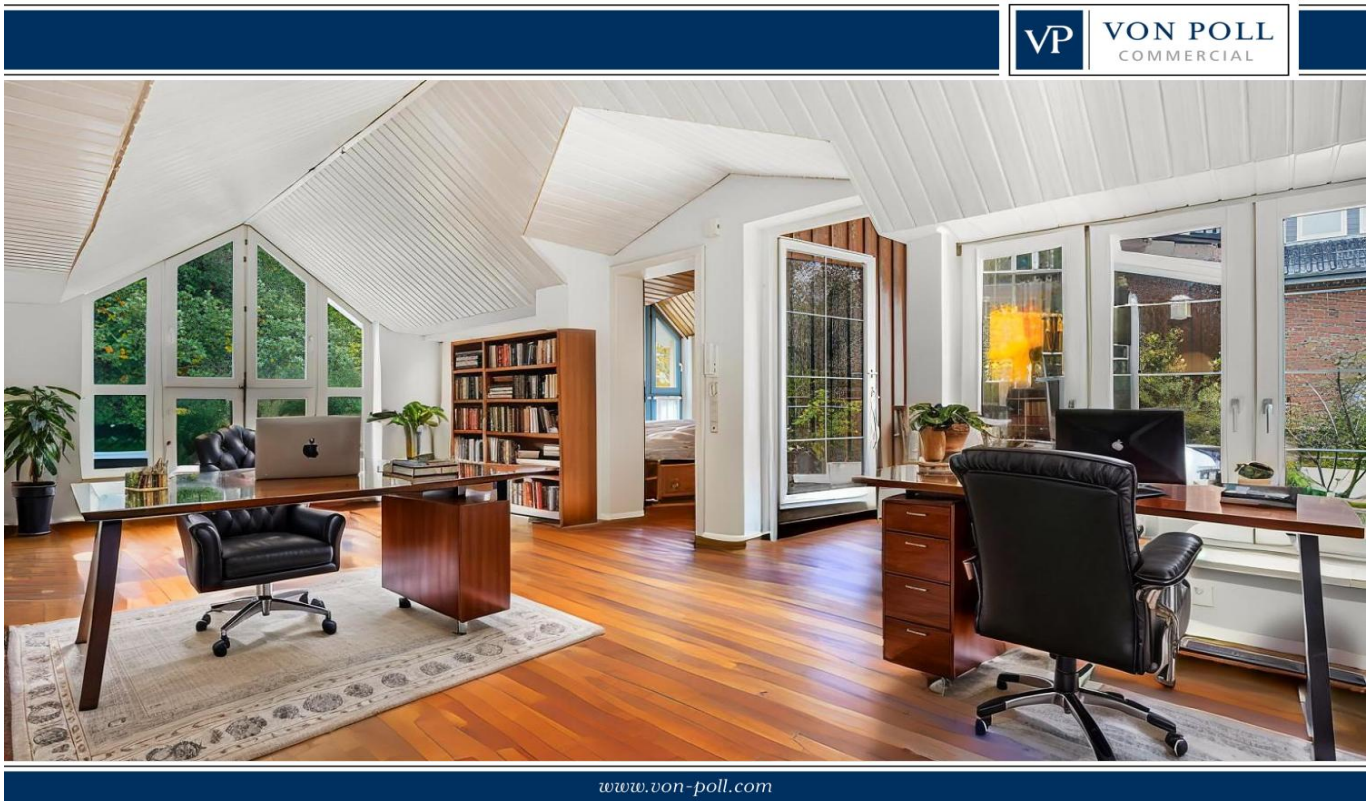
Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Vivir, trabajar, alquilar: casa Art Nouveau versátil con potencial

Número de propiedad: 24471165



PRECIO DE COMPRA: 1.670.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 423,11 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.125 m^2

Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/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 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

De un vistazo

Número de propiedad	24471165
Superficie habitable	ca. 423,11 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Año de construcción	1923
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.670.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 140 m²
Superficie comercial	ca. 140.38 m²
Superficie alquilable	ca. 563 m²

Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.10.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	168.62 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1923

Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propiedad





Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propiedad





Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propiedad





Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propiedad





Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propiedad





Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propiedad





Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propiedad





Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propiedad

VON POLL COMMERCIAL



Ihre Immobilienspezialisten

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

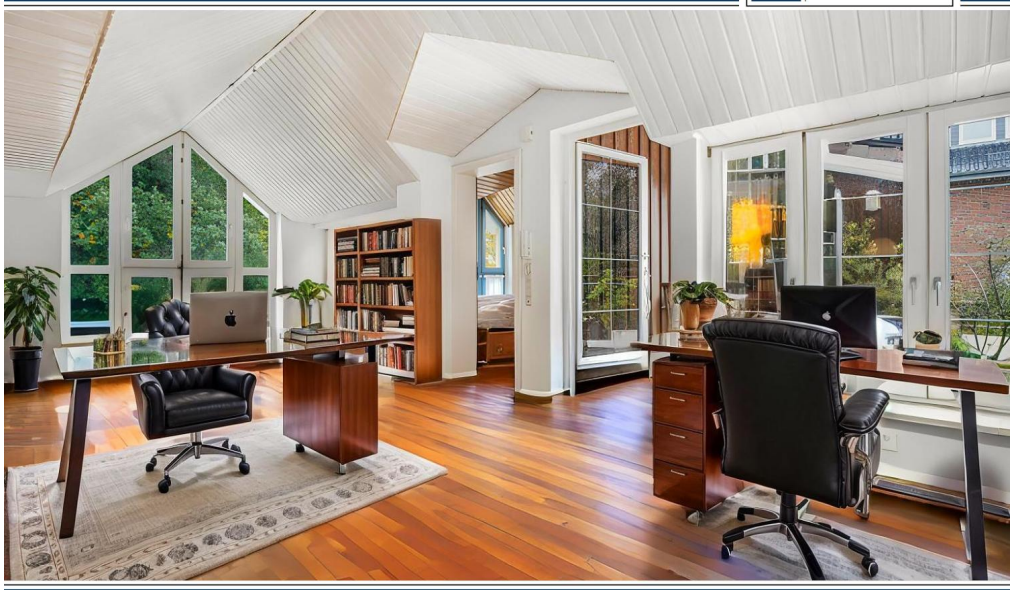
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Una primera impresión

Ubicado en una tranquila calle lateral y enclavado en una idílica parcela madura, este impresionante edificio residencial y comercial, diseñado al estilo de una villa Art Nouveau con una espaciosa ampliación, es una joya arquitectónica que ofrece diversas posibilidades. La combinación de una vivienda prestigiosa, un uso comercial flexible y una inversión rentable hacen de esta propiedad un lugar especialmente atractivo. La planta superior cuenta con un apartamento independiente, actualmente alquilado, que garantiza unos ingresos estables. Se pueden configurar espacios adicionales de vivienda y trabajo, por ejemplo, como consultorio médico, estudio, oficina o una unidad residencial adicional. La casa principal presume de techos altos, amplios ventanales y la cálida personalidad de los suelos de madera originales. Una cocina abierta y un elegante salón con chimenea en la planta baja crean un ambiente acogedor. Desde aquí, se puede acceder a un balcón o a las amplias terrazas, ideales para relajarse y disfrutar del aire libre. La generosa distribución de la planta baja ofrece amplio espacio para usos creativos. Además del apartamento alquilado, la planta superior cuenta con un encantador estudio terminado. Aquí también, los balcones ofrecen un espacio abierto adicional y una magnífica vista de la vegetación circundante. La amplia ampliación con entrada independiente ofrece un uso versátil: ideal para negocios, ocio, visitas o como vivienda adicional. El sótano cuenta con una terraza privada y una sauna privada con ducha, una auténtica joya del bienestar. La propiedad cuenta con tecnología de vanguardia: un tejado prácticamente nuevo, un moderno sistema de calefacción con paneles solares térmicos y un sistema fotovoltaico de alto rendimiento garantizan la eficiencia energética y la sostenibilidad. Dos plazas de aparcamiento en el garaje doble y una cochera completan esta atractiva oferta. Este elegante edificio residencial y comercial combina un carácter histórico con las comodidades modernas y es ideal para quienes buscan amplias oportunidades para vivir, trabajar e invertir bajo un mismo techo.

Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Detalles de los servicios

* 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

Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Otros datos

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 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Möllemann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com