

Kiel – Düsternbrook

## Spacieuse villa Art nouveau avec extension polyvalente dans un quartier calme

**CODE DU BIEN: 24471165.50**



**PRIX D'ACHAT: 1.670.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 423,11 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 17 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.125 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24471165.50	Prix d'achat	1.670.000 EUR
Surface habitable	ca. 423,11 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	17	Modernisation / Rénovation	2014
Chambres à coucher	7	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	5	Technique de construction	massif
Année de construction	1923	Surface de plancher	ca. 140 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

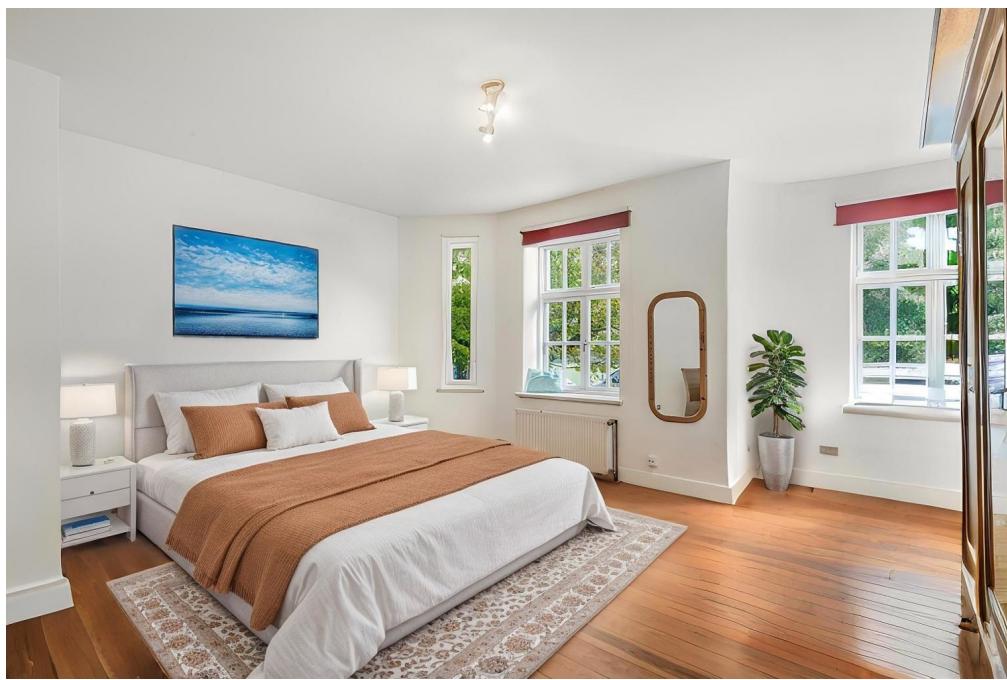
**CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	168.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.10.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1923

CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## La propriété



CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## La propriété



CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## La propriété



CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## La propriété



CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## La propriété



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

The collage includes:

- Capital** MAKLER-KOMPASS HEFT 10/2023: Top-Makler Kiel ★★★★★ Höchstnote für von Poll Immobilien
- MONEY** HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT VON POLL IMMOBILIEN 12 weitere Anbieter erhalten das Gütesiegel für Kundenzufriedenheit Ausgabe 9/2024 ★★★★★
- Handelsblatt** TOP Kundenberatung 2024 VON POLL IMMOBILIEN im Vergleich: 31 Immobilienmakler Bewertung: 9,000000 10/06/2024
- DEUTSCHLAND TEST** HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN MONEY ANALYSE POU 10/201 DEUTSCHLANDTEST.DE
- E.A.Z.-INSTITUT** Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024 VON POLL IMMOBILIEN Basic: Anbieterreputation 02/2024 ★★★★★
- faz.net** Begehrteste Produkte & Services VON POLL IMMOBILIEN Kiel

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

CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## La propriété



VP VON POLL FINANZEN

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](http://www.vp-finance.de)



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



**CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook**

## Une première impression

Cette villa Art nouveau est située dans le quartier résidentiel huppé et paisible de Düsternbrook à Kiel. Figurant parmi les adresses les plus prisées de la capitale du Schleswig-Holstein, ce quartier offre une qualité de vie exceptionnelle à proximité immédiate du fjord de Kiel. Düsternbrook se distingue par ses magnifiques villas, ses vastes espaces verts et sa proximité avec la nature et l'eau. La promenade du front de mer, longeant le fjord, est accessible à pied en quelques minutes. Le bois de Düsternbrook et le célèbre sentier du fjord de Kiel invitent à de longues promenades ou à des activités sportives. Le port de plaisance, les clubs de voile et le Yacht Club de Kiel, situés à proximité, offrent de nombreuses possibilités de loisirs nautiques et contribuent à l'atmosphère maritime du quartier. Malgré ce cadre paisible et verdoyant, vous bénéficiez de la proximité du centre-ville de Kiel. Ce dernier est accessible en quelques minutes en voiture ou en transports en commun. Vous y trouverez une grande variété de boutiques, restaurants, cafés et attractions culturelles, comme l'Opéra de Kiel et divers musées. Les établissements scolaires, tels que les écoles, les crèches et l'université Christian-Albrechts, sont facilement accessibles, ce qui rend l'emplacement particulièrement attractif pour les familles. Les transports en commun sont excellents : les arrêts de bus à proximité de la villa permettent de rejoindre facilement le centre-ville et d'autres quartiers. De plus, la gare principale de Kiel se trouve à seulement 10 minutes, offrant un accès aisément aux trains longue distance et la possibilité d'excursions à la journée dans la région ou à Hambourg. En résumé, cet emplacement à Kiel offre une combinaison parfaite de tranquillité, d'exclusivité et d'excellentes liaisons de transport. Vous pourrez y profiter d'un cadre de vie élégant, à deux pas de la nature et du charme maritime du fjord de Kiel, sans pour autant renoncer aux avantages de la ville.

CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

**CODE DU BIEN: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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