

Kiel – Brunswik

# Modernisierte Dachgeschosswohnung in Bestlage – stilvolles Wohnen in der Kieler Innenstadt

CODE DU BIEN: 25053158



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

PRIX D'ACHAT: 197.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 39,68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

- 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: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053158
Surface habitable	ca. 39,68 m <sup>2</sup>
Etage	5
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1957

Prix d'achat	197.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	16.02.2030
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	125.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## La propriété





CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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](mailto:kiel@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

**CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

# La propriété



# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
TOP 100 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von POLL Immobilien**  
Quelle: IHI Institut  
für TEST: 3.004 Makler  
GÜLTIG BIS: 31.12.25



**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten eine Note über 4,0  
Im Test: 44 Immobilien  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★



**MONEY**  
**TEST**  
UNTERNEHMEN  
**DES JAHRES 2025**  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
BESTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT  
AUSGABE  
KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT  
FOKUS: 10.241 DEUTSCHLANDTESTIDE



**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKT  
„HIERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOKUS 10.241 DEUTSCHLANDTESTIDE



**F.&Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basic: Technologieinnovation  
03/2025  
faz netzgate-vorreiter



**F.&Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS BEGÜNSTIGTESTE IMMOBILIENMAKLER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basic: Anbieterreputation  
02/2025  
faz netzgate-moste-produkte-service



**VON POLL IMMOBILIEN**  
10 JAHRE

*www.von-poll.com*





VON POLL  
FINANCE

# IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUCH MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat 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 - 5967050



[www.vb-finance.de](http://www.vb-finance.de)



CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

## La propriété

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

**CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## Une première impression

Diese charmante und modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Kiels – der Brunswiker Straße, nur wenige Schritte von der Innenstadt, der Universität und dem Exerzierplatz entfernt. Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1957, dessen Dachgeschoss 1997 ausgebaut wurde. Die gesamte Anlage überzeugt durch ihren ordentlichen Gesamtzustand, ein ruhiges Wohnumfeld und eine solide Eigentümergemeinschaft mit gesunden Rücklagen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung hell, freundlich und äußerst gepflegt. Im Jahr 2025 wurde sie umfassend modernisiert: Das Duschbad erhielt neue Fliesen und eine moderne Dusche, die Einbauküche in Markenqualität (Bosch) wurde erneuert, sämtliche Wandflächen frisch gestrichen und hochwertige Design-Vinylböden in Wohn- und Schlafzimmer verlegt. Auch Schalter, Sicherungen, Steckdosen und sichtbare Elemente der Elektrik wurden aktualisiert. Plissees sowie ein funktionaler Einbauschränk im Flur vervollständigen das stimmige Gesamtbild.

Besonders angenehm ist das Tageslichtbad mit Veluxfenster – ein echter Vorteil im Dachgeschoss. Die Kunststofffenster aus dem Jahr 1997 sind in gutem Zustand und sorgen gemeinsam mit der Fernwärmeheizung für gute energetische Werte (Endenergieverbrauch 105 kWh/m<sup>2</sup>a). Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger geeignet, die eine stilvolle, gepflegte und gleichzeitig sehr gut vermietbare Stadtwohnung suchen. Dank der zentralen Lage, der hervorragenden Mietnachfrage und des niedrigen Hausgelds ist die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt äußerst attraktiv.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung. Ein Stellplatz kann bei Bedarf für ca. 70 € monatlich angemietet werden.

**CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## Détails des commodités

- 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 Einbauschränk im Flur
- Plissees 2025 erneuert
- Kellerraum
- Stellplatz anmietbar

**CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## Tout sur l'emplacement

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 Hauptlärmmachse, sondern bietet ein angenehmes, urbanes Wohnumfeld. Besonders für Studierende, Berufstätige und Pendler zählt dieser Standort zu den attraktivsten Bereichen der Stadt.

**CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODE DU BIEN: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik**

## 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)