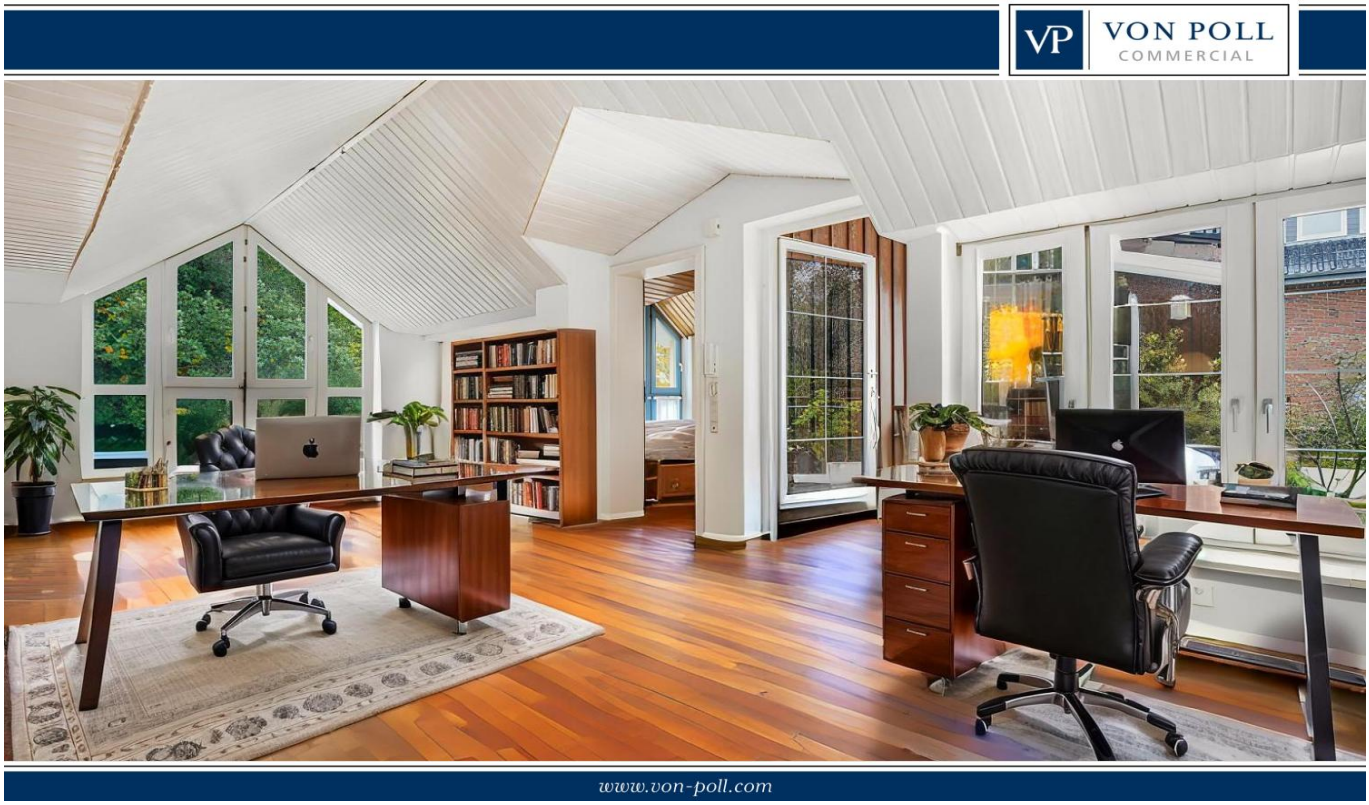
Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Vivre, travailler, louer – Maison Art nouveau polyvalente avec un fort potentiel

CODE DU BIEN: 24471165



PRIX D'ACHAT: 1.670.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 423,11 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.125 m^2

CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/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 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24471165
Surface habitable	ca. 423,11 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Année de construction	1923
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.670.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 140 m²
Espace commercial	ca. 140.38 m²
Espace locatif	ca. 563 m²

CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	168.62 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1923

CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propriété





CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propriété





CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propriété





CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propriété





CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propriété





CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propriété





CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propriété





CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La propriété

VON POLL COMMERCIAL



Ihre Immobilienspezialisten

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

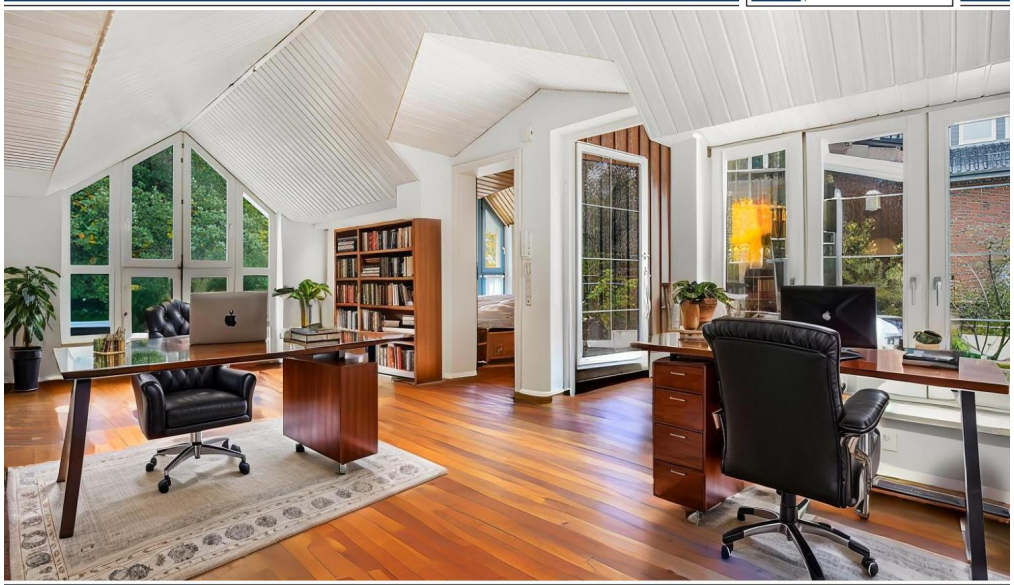
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Une première impression

Situé dans une rue calme, au cœur d'un terrain arboré et idyllique, cet impressionnant immeuble résidentiel et commercial, conçu dans le style d'une villa Art nouveau avec une extension spacieuse, est un joyau architectural offrant de multiples possibilités. L'alliance d'un cadre de vie prestigieux, d'une activité commerciale flexible et d'un investissement judicieux rend ce bien particulièrement attractif. L'étage supérieur abrite un appartement indépendant, actuellement loué, garantissant un revenu locatif stable. Des espaces de vie et de travail supplémentaires peuvent être aménagés sur mesure, par exemple en cabinet médical, studio, bureau ou logement supplémentaire. La maison principale bénéficie de hauts plafonds, de grandes fenêtres et du charme authentique de son parquet d'origine. Au rez-de-chaussée, une cuisine ouverte et un élégant séjour avec cheminée créent une atmosphère conviviale. De là, on accède à un balcon ou aux vastes terrasses, idéales pour se détendre et profiter du plein air. L'agencement généreux du rez-de-chaussée offre un espace propice à de multiples aménagements. Outre l'appartement loué, l'étage supérieur comprend un charmant studio aménagé. Là aussi, des balcons offrent un espace extérieur supplémentaire et une vue imprenable sur la verdure environnante. La vaste extension, dotée d'une entrée indépendante, offre une grande polyvalence : idéale pour une activité professionnelle, des loisirs, l'accueil d'invités ou comme logement supplémentaire. Le sous-sol comprend une terrasse privative et un sauna avec douche, véritable havre de bien-être. La propriété bénéficie d'équipements de pointe : une toiture quasi neuve, un système de chauffage moderne avec capteurs solaires thermiques et un système photovoltaïque haute performance garantissent une efficacité énergétique optimale et une durabilité accrue. Deux places de parking dans le garage double et un abri voiture complètent ce bien attractif. Cet élégant immeuble résidentiel et commercial allie charme historique et confort moderne et est idéal pour ceux qui recherchent des espaces de vie, de travail et des opportunités d'investissement sous un même toit.

CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Détails des commodités

* 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

CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Contact

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

Sven Möllemann

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

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

www.von-poll.com