

Kiel - Düsternbrook

# ????????? ????? Art Nouveau ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 24471165.50



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.670.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 423,11 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 17 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.125 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

?? ??? ??????

|                       |                                                                                                    |                          |                                                                                                     |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????    | 24471165.50                                                                                        | ????? ???????            | 1.670.000 EUR                                                                                       |
| ???????????           | ca. 423,11 m <sup>2</sup>                                                                          | ?????                    | ???????????                                                                                         |
| ????? ??????          | ????????????? ?????                                                                                |                          | ???????????????                                                                                     |
| ?????????             | 17                                                                                                 | ???????????              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises               |
| ?????????? ???        | 7                                                                                                  |                          |                                                                                                     |
| ??????????            |                                                                                                    |                          |                                                                                                     |
| ??????????            | 5                                                                                                  |                          |                                                                                                     |
| ????? ????????????    | 1923                                                                                               | ????? ??????????????     | 2014                                                                                                |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 2 x<br>????????? | ????????? ?????????????? | ????????                                                                                            |
|                       |                                                                                                    | ?????????????????????    | ca. 140 m <sup>2</sup>                                                                              |
|                       |                                                                                                    | ??????                   | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????, ?????,<br>?????????????????<br>????????, ????????? |

Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |
| <div> <div> </div> <div> </div> </div> | <div> <div> </div> <div> </div> </div> |

Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

?? ???????



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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

?? ???????



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



Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

?? ????????



**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 Finanzierungsberechnung**

**95%**

**Erfolgsaussicht**

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

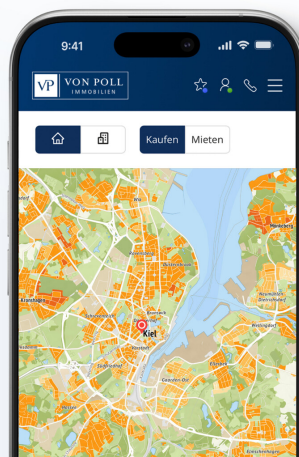
|               |           |
|---------------|-----------|
| Kaufpreis:    | 765.000 € |
| Eigenkapital: | 80.000 €  |

Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook

?? ????????

## 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



VP VON POLL  
COMMERCIAL

KIEL

**Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

???    ?????    ?????????

[illegible]

**Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

**????????????? ??? ???????**

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

**??? ??? ??? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 168.62 kwh/(m²\*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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 24471165.50 - 24106 Kiel - Düsternbrook**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ?? ????????? ??????????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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