

Kiel – Altstadt

Modern, hell und mit direktem Wasserblick – Wohnen am Kleinen Kiel

????????? ??????????: 25053162



www.von-poll.com

???? ??????: 624.500 EUR • ??????????: ca. 124,9 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

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

???????? ??????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053162
????????????	ca. 124,9 m ²
???????	1
????????	4
???????????? ??	2
??????????	
?????????	2
???? ?????????????	1950
????? ?????????????	1 x ??????

???? ??????	624.500 EUR
????????????	??????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	2025
????????	??????
????????????	
????????????????????	ca. 10 m ²
??????	
??????	????????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ???????????? ??????????	171.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ???	10.05.2030	????????? ???????????? ??????????	F
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1950

???????? ??: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ???????



???????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ????????



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 | www.von-poll.com/kiel

??????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ????????



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

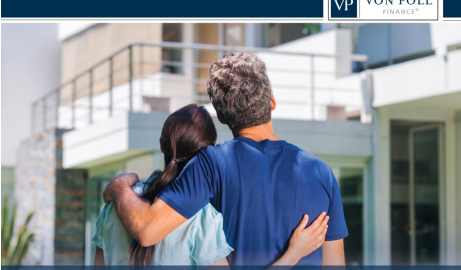


www.von-poll.com

???????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

?? ?????????

VP VON POLL
FINANCE



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 Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



??????? ???????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

??? ?????? ??????????

Diese eindrucksvolle Wohnung in einer der gefragtesten Lagen Kiels bietet ein besonderes Wohngefühl. Große Fensterfronten, hohe Decken und edler Parkettboden schaffen ein lichtdurchflutetes, elegantes Ambiente, in dem modernes Wohnen mit Stil und Behaglichkeit verbunden wird.

Durch die zurückversetzte Lage des Hauses genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und gleichzeitig einen unverbaubaren Blick auf den Kleinen Kiel – eine Kombination, die diese Eigentumswohnung zu einer echten Besonderheit macht.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von rund ca. 124,00 m² und bietet aufgrund ihrer Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Fläche ist derzeit in zwei Einheiten mit etwa ca. 84,00 m² und ca. 40,00 m² aufgeteilt. Das macht sie perfekt für Arbeiten, Gäste, Homeoffice oder eine separate Einliegerlösung. Bei Bedarf lässt sich die Wohnung problemlos wieder zu einer großzügigen Einheit zusammenführen, sodass sie sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt.

Ein großer, nach Süden ausgerichteter Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt dazu ein, den Blick über den Kleinen Kiel in aller Ruhe zu genießen. Die moderne Einbauküche und das frisch renovierte Duschbad runden den hohen Wohnstandard ab und ermöglichen Ihnen ein sofortiges, komfortables Wohnen auf höchstem Niveau. Die kleine ca. 40,00 m² große Wohnung ist aktuell vermietet.

Das gesamte Wohnhaus wird über eine effiziente Fernwärmeheizung beheizt, die für zuverlässigen und komfortablen Wärmekomfort sorgt. In den letzten Jahren wurde zudem das Dach neu gedeckt und gedämmt, wodurch die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich verbessert wurde. Das ist ein nachhaltiger Vorteil für Eigentümer und Bewohner gleichermaßen.

Die Lage überzeugt ebenfalls auf ganzer Linie, denn Sie wohnen zentral, urban und gleichzeitig naturnah direkt am Kleinen Kiel. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, kulturelle Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar. Die Kieler Innenstadt liegt praktisch vor der Tür und macht den Alltag besonders bequem, während Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang des Wassers jederzeit möglich sind.

Diese Wohnung vereint ausgezeichnete Wohnqualität, einen unverbaubaren

Wasserblick, hohe Privatsphäre, eine moderne Ausstattung und eine flexible Grundrissgestaltung. Sie bietet eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer, die Komfort, Lage und Lebensqualität schätzen, ebenso wie für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltige, wertbeständige Immobilie setzen möchten.

??????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

???????????????? ???? ?????????

- Direkt am Kleinen Kiel: Unverbaubarer Wasserblick für ein besonderes Wohngefühl
- Zurückversetzte Lage: Bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe
- Gesamte Wohnfläche ca. 124 ,00m²: Auf einer Ebene, ideal für komfortables Wohnen
- Flexible Aufteilung: Aktuell in ca. 84,00 m² und ca. 40,00 m² aufgeteilt, bei Bedarf leicht wieder zusammenführbar
- Großzügiger Balkon: Nach Süden ausgerichtet, ideal zum Entspannen und Genießen der Aussicht
- Hohe Decken: Schaffen ein luftiges, offenes Raumgefühl
- Große Fensterfronten: Lichtdurchflutete Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Hochwertiger Parkettboden: Elegant, zeitlos und pflegeleicht
- Neue Einbauküche: Modern und funktional, perfekt für die tägliche Nutzung
- Frisch renoviertes Duschbad: Zeitgemäß, stilvoll und hochwertig ausgestattet
- Beheizung über Fernwärme: Effizient, zuverlässig und komfortabel
- Zentrale Lage: Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und zur Kieler Innenstadt
- Naturnahe Umgebung: Direkt am Wasser, ideal für Spaziergänge, Radtouren oder Freizeitaktivitäten

??????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung liegt am beliebten Lorentzendamm, einer der attraktivsten Adressen Kiels, direkt am Kleinen Kiel. Die Lage besticht durch die Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Sowohl die Kieler Innenstadt als auch die beliebten Uferbereiche sind von hier aus in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: Spaziergänge entlang der Uferpromenade, Radtouren entlang des Ostseeküsten-Radwegs oder Boots- und Wassersportaktivitäten sind direkt vor der Haustür möglich.

Die ruhige, zurückversetzte Lage garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität, während die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln eine hervorragende Anbindung an die gesamte Stadt bietet. Der Standort vereint somit das Beste aus beiden Welten: naturnahes, entspanntes Wohnen und eine direkte Anbindung an das urbane Leben Kiels.

??????? ???????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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.

??????? ?????????: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

????????????? ????????????????

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

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

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

www.von-poll.com