

Kiel – Brunswik

Frisch modernisierte DG-Wohnung in Toplage – sofort bezugsfrei!

????????? ??????????: 25053158.1



www.von-poll.com

????? ??????: 157.000 EUR • ??????????: ca. 39,68 m² • ??????: 2

?????? ?????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

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

????????? ??????????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

?? ??? ?????

????????? ??????????	25053158.1	????? ???????	157.000 EUR
???????????	ca. 39,68 m ²	???????????	???????
???????	5	???????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ??????????????	1957	????? ??????????????	2025
		???????????	???????
		???????????	?????????????????
			???????????

????????? ??????????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

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

???????????	?????? ????????	?????????????????	BEDARF
???????????	?????????????	???????????	
????? ????????????	?????? ????????	?????? ????????	125.00 kWh/m²a
	???????	???????????	
???????????????	16.02.2030	???????????	D
???????????????????		???????????	
?????? ????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	???????????????????	1957
	???????????????	?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

?????? ??????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

?? ??????



?????? ??????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

?? ???????



????????? ????????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

?? ????????



????????? ??????????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

?? ????????



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

????????? ??????????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

?? ????????

**Unser Team in Kiel:
ausgezeichnet für Kompetenz
und Innovationskraft**

The collage includes:

- DEUTSCHLAND TEST INNOVATIONSPREIS**: DEUTSCHLANDS INNOVATIVSTE UNTERNEHMEN 2025. FOCUS MONEY ANALYSE. Basis: Technologie-Regulation 02/2025. faz.net/digitale-vorreiter
- FAZ INSTITUT DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER**: VON POLL IMMOBILIEN. Basis: Technologie-Regulation 02/2025. faz.net/digitale-vorreiter
- SZ Institut Innovativste Unternehmen 2025**: von Poll Immobilien GmbH. Basis: Technologie-Regulation 02/2025. faz.net/innovativste-unternehmen-2025. Creditreform S. Gütekennzeichnung Ausgabe 2440002
- MONEY HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**: VON POLL IMMOBILIEN. 12 weitere Anbieter erhalten die Auszeichnung. In Test: 44 Immobilienmakler und Dienstleister. Ausgabe 9/2024. ★★★★☆
- FAZ INSTITUT DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKER**: VON POLL IMMOBILIEN. Basis: Anbieter-Regulation 02/2025. faz.net/begehrteste-produkte-services

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

????????? ??????????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

?? ????????

Unsere Sponsoring-Partner

VON POLL IMMOBILIEN
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin

???????? ?????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

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

Diese modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Kiels – in der Brunswiker Straße, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt, der Universität und dem Exerzierplatz entfernt. Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1957. Das Dachgeschoss wurde 1997 ausgebaut. Die Eigentümergemeinschaft präsentiert sich solide, mit einem ordentlichen Gesamtzustand des Hauses und gesunden Rücklagen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 40 m², die Wohn- und Nutzfläche liegt bei insgesamt 43,45 m². Trotz der kompakten Größe überzeugt die Wohnung durch eine funktionale, gut nutzbare Raumaufteilung und eine angenehme Belichtung aus zwei Himmelsrichtungen.

Im Jahr 2025 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Das Badezimmer erhielt neue Fliesen sowie eine moderne Dusche und verfügt über ein Veluxfenster für Tageslicht und Belüftung. Zudem ist im Bad ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Die Einbauküche wurde vollständig erneuert und mit hochwertigen Bosch-Elektrogeräten ausgestattet. In Wohn- und Schlafzimmer wurden neue Design-Vinylböden verlegt, sämtliche Wandflächen frisch gestrichen und sichtbare Elemente der Elektrik (Schalter, Steckdosen, Sicherungen) erneuert. Neue Plissees sowie ein maßgefertigter Einbauschrank im Flur sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Die Kunststofffenster (2-fach verglast) stammen aus dem Jahr 1997 und befinden sich in gutem Zustand. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme. Der Endenergieverbrauch liegt bei 105 kWh/(m²·a). Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Ein eigener Kellerraum gehört zur Wohnung. Ein Stellplatz ist nicht Bestandteil des Angebots, kann jedoch bei Bedarf für ca. 70 € monatlich angemietet werden.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine zentrale, gepflegte und sofort bezugsfertige Immobilie in nachgefragter Lage suchen. Die sehr gute Vermietbarkeit, das niedrige Hausgeld und die umfangreichen Modernisierungen machen dieses Objekt sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt attraktiv.

????????? ??????????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

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

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

?????? ??????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

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

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

?????? ??????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

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

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.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25053158.1 - 24103 Kiel – Brunswik

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

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

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