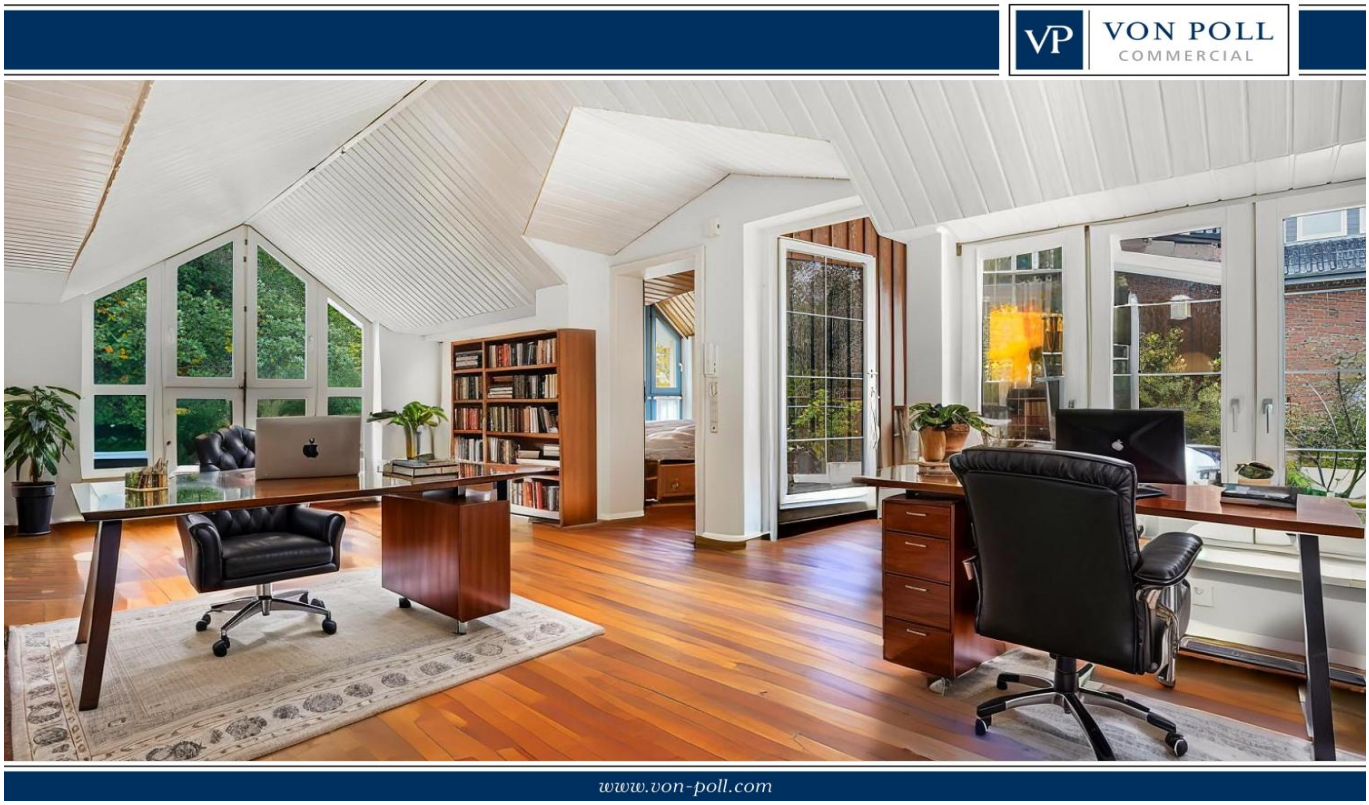
Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Wohnen, Arbeiten, Vermieten – Vielseitiges Jugendstilhaus mit Potenzial

??????? ????????: 24471165



???? ??????: 1.670.000 EUR • ?????????: ca. 423,11 m^2 • ???????: 7 • ?????? ???: 1.125 m^2

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

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

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ??? ?????

??????? ????????	24471165
?????????	ca. 423,11 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
???? ??????????	1923
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.670.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 140 m²
????????? ?????	ca. 140.38 m²
??????????? ?????	ca. 563 m²

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.10.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	168.62 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1923

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

?? ???????

VON POLL COMMERCIAL

Ihre Immobilienspezialisten

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

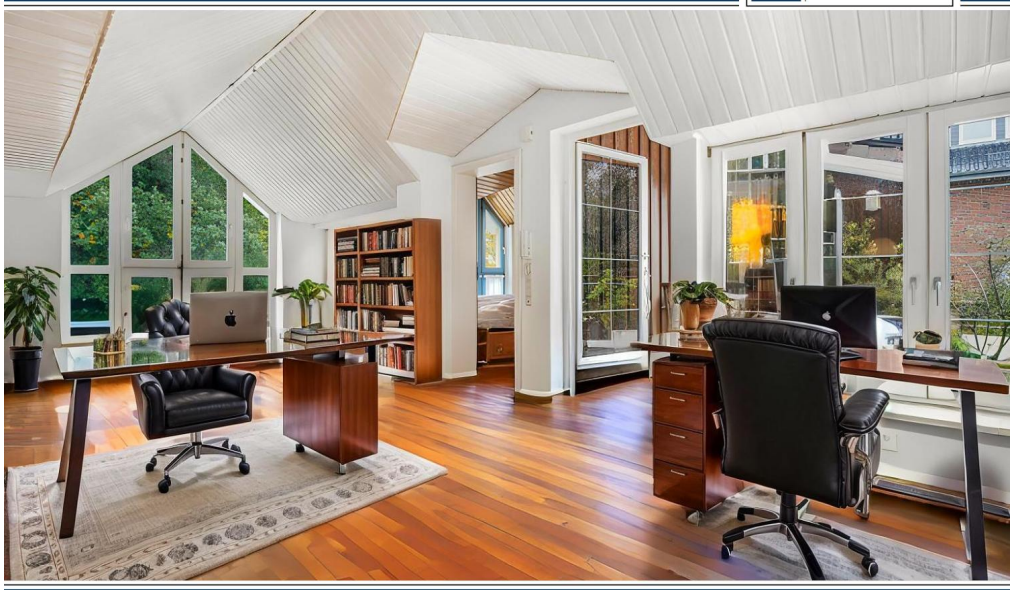
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

VON POLL COMMERCIAL



www.von-poll.com

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

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

In einer ruhigen Seitenstraße und auf einem idyllisch eingewachsenen Grundstück präsentiert sich dieses beeindruckende Wohn- und Geschäftshaus im Stil einer Jugendstilvilla mit großzügigem Anbau. Es ist ein architektonisches Schmuckstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus repräsentativem Wohnen, flexibler Gewerbenutzung und solider Kapitalanlage macht diese Immobilie besonders attraktiv. Im Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohnung, die derzeit vermietet ist und somit eine stabile Mieteinnahme gewährleistet. Weitere Wohn- und Arbeitsbereiche lassen sich individuell gestalten, beispielsweise als Praxis, Atelier, Büro oder zusätzliche Wohneinheit.

Das Haupthaus besticht durch seine hohen Decken, großen Fensterfronten und den warmen Charakter der originalen Holzdielen. Ein offener Küchenbereich sowie ein stilvolles Kaminzimmer im Erdgeschoss schaffen ein einladendes Ambiente. Von hier aus gelangt man auf einen der Balkone sowie auf die großzügigen Terrassen, die zum Verweilen und Genießen im Freien einladen.

Der weitläufige Grundriss im Erdgeschoss bietet viel Raum für kreative Nutzungskonzepte. Im Obergeschoss befindet sich neben der vermieteten Wohnung ein charmantes, ausgebautes Studio. Auch hier sorgen Balkone für zusätzlichen Freiraum und einen herrlichen Blick ins Grüne.

Der große Anbau mit separatem Eingangsbereich ist vielseitig nutzbar – ideal für Gewerbe, Hobby, Gäste oder als zusätzliche Wohneinheit. Im Souterrain befinden sich eine eigene Terrasse und eine private Sauna mit Dusche – ein echtes Wohlfühl-Highlight.

Die Immobilie ist technisch auf dem neuesten Stand: Eine neuwertige Dacheindeckung, eine moderne Heizungsanlage mit Solarthermie sowie eine leistungsstarke Photovoltaikanlage sorgen für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Zwei Stellplätze in der Doppelgarage sowie ein Carport runden das attraktive Angebot ab.

Dieses stilvolle Wohn- und Geschäftshaus vereint historische Substanz mit modernem Komfort und ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen, Arbeiten und Kapitalanlage unter einem Dach vereinen möchten.

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

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

* 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

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

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

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.

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

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

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.

??????? ????????: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

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

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

Sven Möllemann

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

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

www.von-poll.com