

Kiel – Düsterbrook

Tágas szecessziós villa sokoldalú bővítménnyel, csendes helyen

VP azonosító: 24471165.50



VÉTELÁR: 1.670.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 423,11 m² • SZOBÁK: 17 • FÖLDTERÜLET: 1.125 m²

VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Áttekintés

VP azonosító	24471165.50
Hasznos lakótér	ca. 423,11 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	17
Hálósobák	7
Fürdoszobák	5
Építés éve	1923
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.670.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 140 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	168.62 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1923

VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Az ingatlan



VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Az ingatlan



VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Az ingatlan



VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Az ingatlan



VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
MAY 1. 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
VON POLL Immobilien
Quelle: IFA Institut
IM TEST: 3.003 Makler
GÜLTIG: BIS: 09.23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 46 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe: 9/2024

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 23 Immobilienmakler
Serviceindex: Gültig
1/06/2024

FAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/Begehrteste-immobilien-makler-2024

VON POLL IMMOBILIEN
VP
Beste Adresse
Deutschlands
TOP 100
VON POLL IMMOBILIEN
Kiel

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 18/2024 DEUTSCHLANDTEST

www.von-poll.com

VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Az ingatlan



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



VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Az első benyomás

Ez a szecessziós villa Kiel exkluzív és csendes lakóövezetében, Düsternbrookban található. Ez a helyszín Schleswig-Holstein fővárosának egyik legkeresettebb címe, és magas életminőséget kínál a Kieli-fjord közvetlen közelében. Düsternbrookot csodálatos villái, tágas zöldterületei, valamint a természet és a víz közelsége jellemzi. A fjord mentén húzódó vízparti sétány mindössze egy rövid sétára található a villától. Itt a Düsternbrook erdei és a híres Kieli-fjord ösvény hosszú sétákra vagy sporttevékenységekre hívogat. A kikötő, a vitorlásklubok és a közeli Kieli Yacht Club számos kapcsolódási lehetőséget kínál a vízisportok szerelmeseinek, és hozzájárul a környék tengeri hangulatához. A békés és természetközeli környezet ellenére Kiel belvárosának közelsége is előnyös. A városközpont autóval vagy tömegközlekedéssel mindössze néhány perc alatt elérhető. Itt számos üzlet, étterem, kávézó és kulturális látnivaló található, mint például a Kieli Operaház és különféle múzeumok. Az oktatási intézmények, mint például az iskolák, óvodák és a Christian-Albrechts Egyetem könnyen megközelíthetők, így a helyszín különösen vonzó a családok számára. A tömegközlekedési kapcsolatok kiválóak: a villa közelében található buszmegálló kényelmes hozzáférést biztosítanak a városközponthoz és a város más részeihez. Továbbá Kiel fő vasútállomása mindössze 10 percre található, ahonnan könnyen megközelíthetők a távolsági vonatok, valamint kirándulások tehetők a környező régióba vagy Hamburgba. Összességében a kieli helyszín a nyugalom, az exkluzivitás és a kiváló közlekedési kapcsolatok tökéletes kombinációját kínálja. Itt elegáns lakókörnyezetet élvezhet a természet és a Kieli-fjord tengerparti hangulatának közvetlen közelében, anélkül, hogy le kellene mondania a város előnyeiről.

VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com