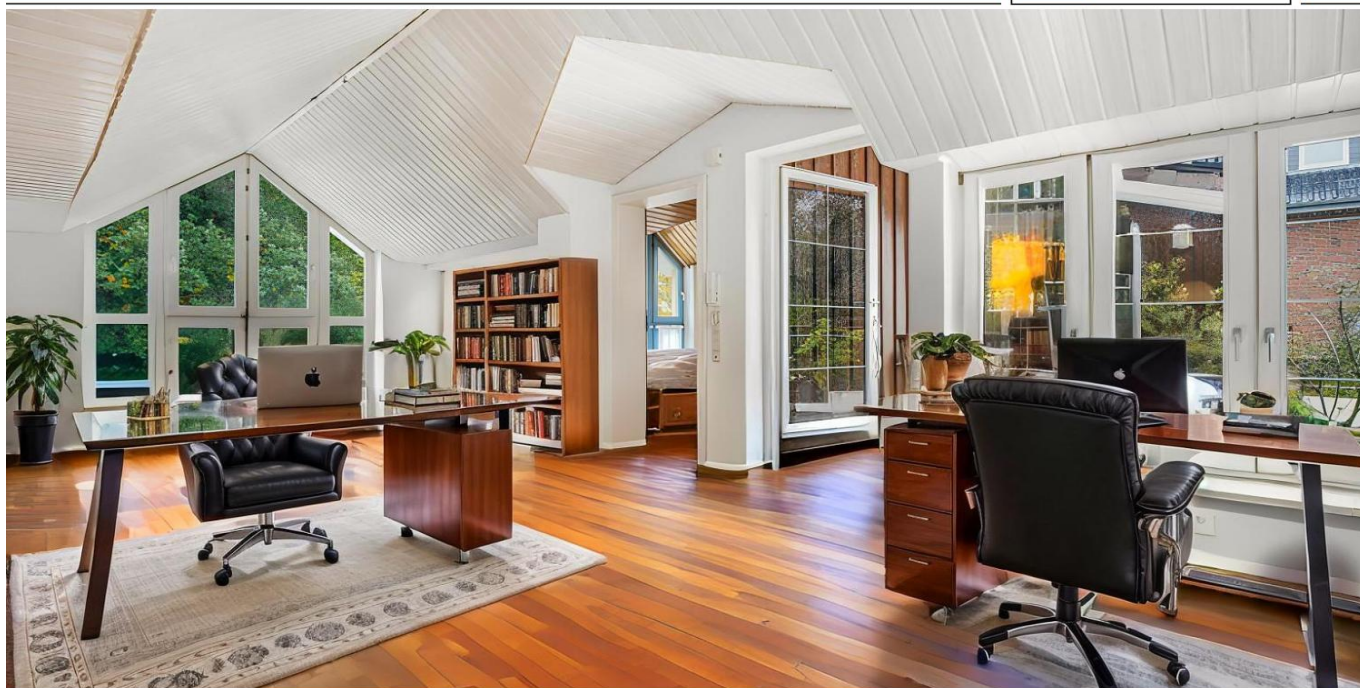


Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Lakás, munka, bérlet – Sokoldalú szecessziós ház, ahol sok lehetőség rejlik

VP azonosító: 24471165



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.670.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 423,11 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.125 m²

VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

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

VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Áttekintés

VP azonosító	24471165
Hasznos lakótér	ca. 423,11 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Építés éve	1923
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.670.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 140 m ²
Kereskedelmi terület	ca. 140.38 m ²
Bérelhető terület	ca. 563 m ²

VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	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 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Az ingatlan



VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Az ingatlan



VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Az ingatlan



VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Az ingatlan



VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Az ingatlan



VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Az ingatlan



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 1/2021
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Institut
IM TEST: 3.083 Makler
GEHTIG: 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
"Mit seinem Portfolio
erhielt die Real Estate Top
im Test 24 Immobilien
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTESTE)

**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTESTE)

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTESTE)

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begierteste-produkte-services

VP
Beste Immobilien
2023
★★★★★
Im Test 2023
Immobilien & Energie
VON POLL IMMOBILIEN
faz

www.von-poll.com

VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Az ingatlan



**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

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

**VP VON POLL
COMMERCIAL**



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf Instagram



Bewerten Sie uns!



www.von-poll.com

VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Az ingatlan

VON POLL
COMMERCIAL

Ihre Immobilienspezialisten

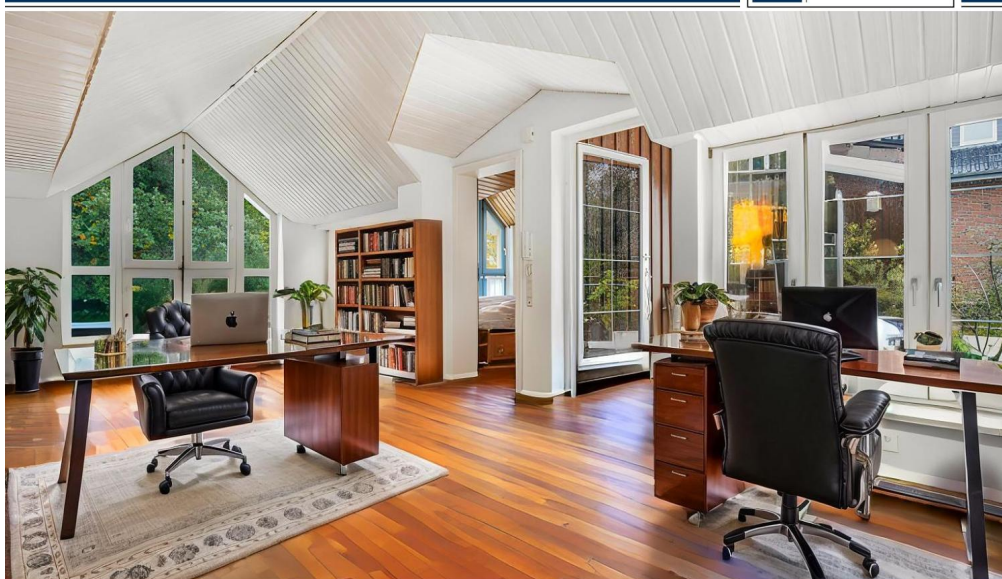
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Az első benyomás

Egy csendes mellékutcában, egy idilli, érett telken megbúvó, lenyugó lakó- és kereskedelmi épület, amely egy szecessziós villa stílusában, tágas bovítménnyel rendelkezik, egy építészeti gyöngyszem, amely változatos lehetőségeket kínál. A tekintélyes lakhatás, a rugalmas kereskedelmi hasznosítás és a jó befektetés kombinációja teszi ezt az ingatlant különösen vonzóvá. A felső szinten egy önálló lakás található, amely jelenleg bérbe van adva, biztosítva a stabil bérleti bevételt. A további lakó- és munkaterületek egyedileg konfigurálhatók, például orvosi rendeloként, stúdióként, irodaként vagy további lakóegységként. A főépület magas mennyezettel, nagy ablakokkal és az eredeti fa padlóburkolat meleg jellegével büszkélkedhet. A földszinten található nyitott konyha és egy stílusos kandallós nappali hívogató hangulatot teremt. Innen egy erkélyre vagy a tágas teraszokra lehet kijutni, amelyek tökéletesek a pihenésre és a szabadban való tartózkodásra. A nagyvonalú földszinti elrendezés bőséges teret kínál a kreatív felhasználási koncepciókhoz. A bérelt lakás mellett az emeleten egy bájos, befejezett stúdió található. Itt is az erkélyek további nyitott teret és a környező zöldövezet csodálatos kilátását biztosítják. A külön bejáratú rendelkező, nagyméretű bovítmény sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál – ideális üzleti célra, hobbi célra, vendégek fogadására vagy kiegészítő lakóegységként. Az alagsorban saját terasz és zuhanyzó, privát szauna található – igazi wellness-központ. Az ingatlan a legmodernebb technológiával büszkélkedhet: a szinte új tető, a modern napkollektorokkal ellátott fűtési rendszer és a nagy teljesítményű fotovoltai rendszer biztosítja az energiahatékonyságot és a fenntarthatóságot. Két parkolóhely a dupla garázsban és egy gépkocsibeálló teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot. Ez a stílusos lakó- és kereskedelmi épület a történelmi jelleget ötvözi a modern kényelemmel, és ideális azok számára, akik tágas élet-, munka- és befektetési lehetőségeket keresnek egy fedél alatt.

VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Részletes felszereltség

- * 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

VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

További információ / adatok

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 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Möllemann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com