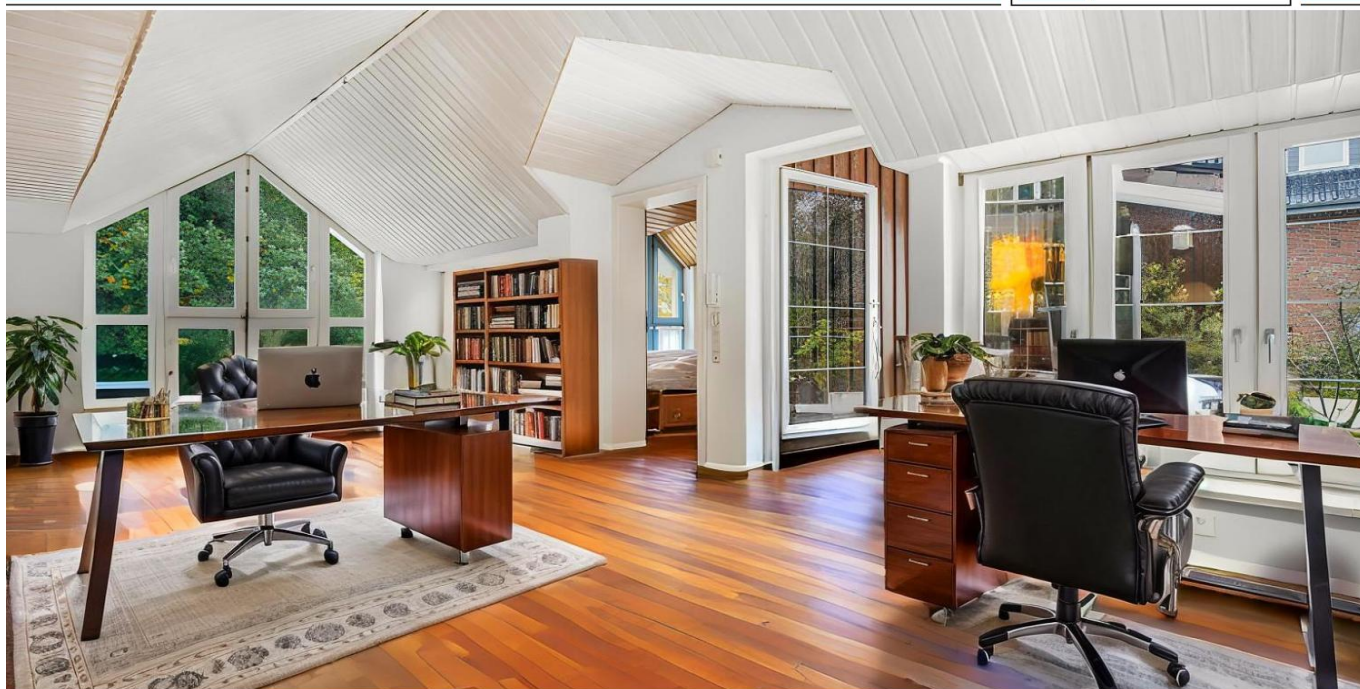


Kiel - Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

# Lakás, munka, bérlés – Sokoldalú szecessziós ház, ahol sok lehetőség rejlik

VP azonosító: 24471165



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 1.670.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 423,11 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.125 m<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Építés éve	1923
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felsőszíni 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 <sup>2</sup>
Kereskedelmi terület	ca. 140.38 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 563 m <sup>2</sup>
Irodaterület	ca. 140 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 24471165 - 24106 Kiel - Ravensberg/Brunswik/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/m <sup>2</sup> a
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



### 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 Mölleman  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

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

## Az ingatlan



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

### Wolfgang Staschull

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**





Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung



Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

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

## Az ingatlan

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihre Finanzierungsrechnung

95%

Erfolgsaussicht

Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

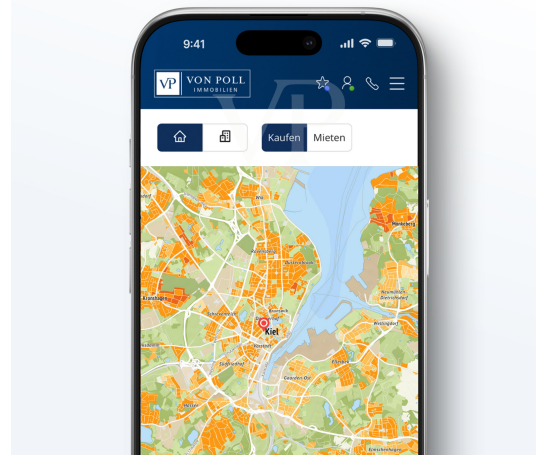
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

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

## Az ingatlan

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



### Selbstständige/r Immobilienmakler/in (m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

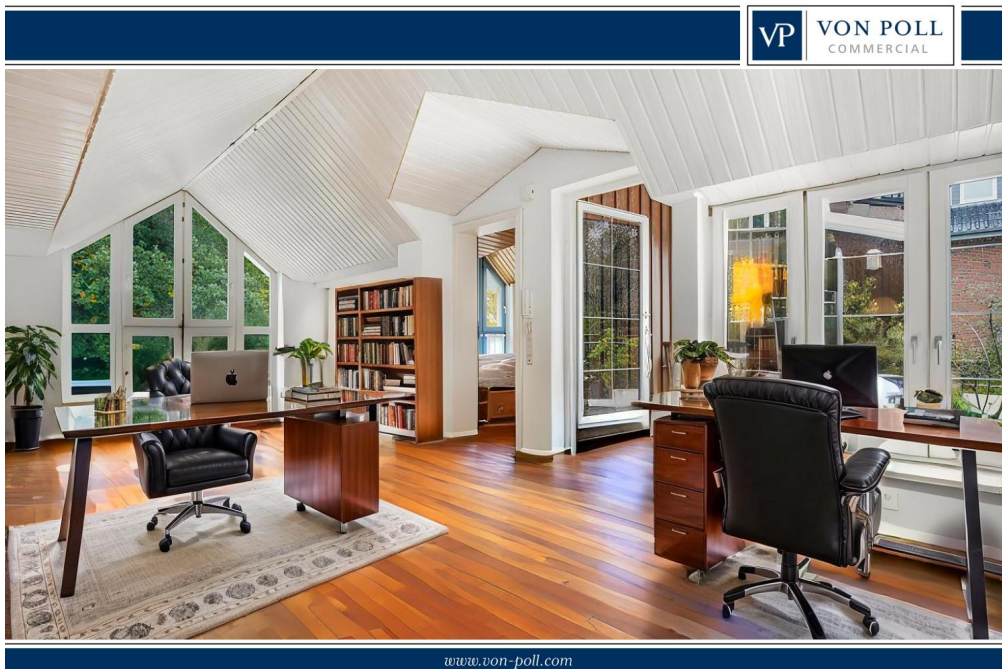
**Jetzt bewerben!**

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein



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

## Az ingatlan



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

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

## Az első benyomás

Egy csendes mellékutcában, egy idilli, érett telken megbúvó, lenyugózó 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 futési rendszer és a nagy teljesítményű fotovoltaikus 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 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.

**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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**