

Kiel – Düsternbrook

## Appartamento di due locali in affitto in posizione privilegiata: un investimento sicuro con un futuro!

Codice oggetto: 25053044.16



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

PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 49,16 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053044.16
Superficie netta	ca. 49,16 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1955

Prezzo d'acquisto	180.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	07.07.2031
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	134.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956



Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà





Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà





Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà





Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà





Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà





Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà





Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà



Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà



Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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



Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà





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](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

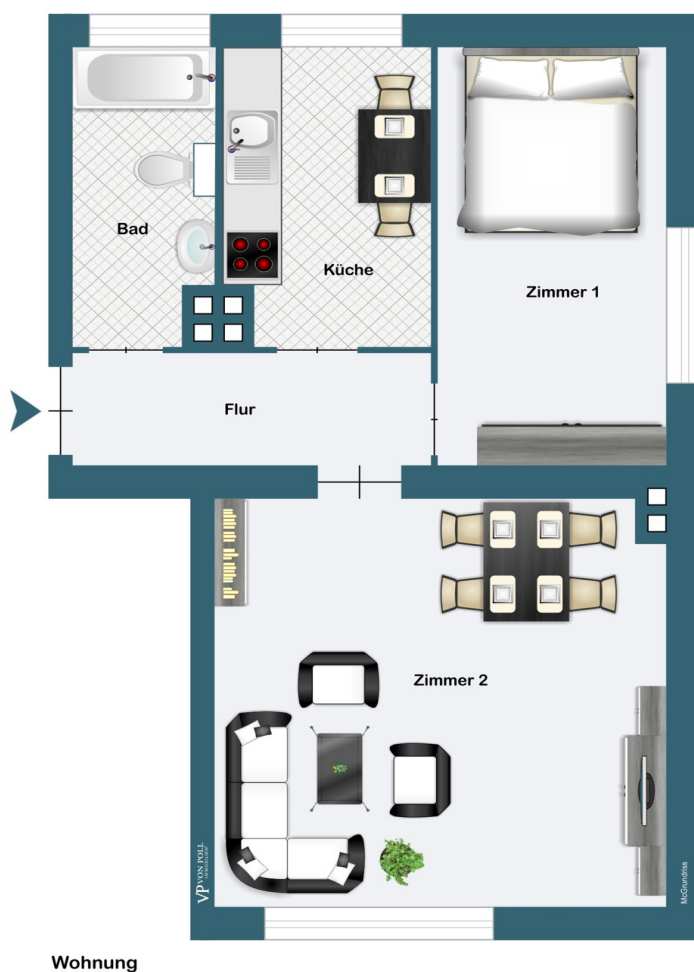
*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook**

## Una prima impressione

Questo bilocale ben progettato offre un'opportunità ideale per gli investitori. Grazie alla distribuzione ben studiata e alle luminose zone giorno, si crea un'atmosfera piacevole. L'ampio soggiorno invita al relax, mentre la camera da letto offre ampio spazio per il riposo e il ringiovanimento. La cucina separata è progettata in modo funzionale e offre ampi spazi di contenimento. Un bagno moderno completa il concetto abitativo. Un importante vantaggio di questo immobile è il suo attuale e affidabile contratto di locazione. L'appartamento genera un reddito da locazione stabile, rendendolo un investimento sicuro. Allo stesso tempo, rimane aperta la possibilità di un futuro acquisto da parte della proprietà. La posizione è particolarmente interessante: negozi, ristoranti e mezzi pubblici sono nelle immediate vicinanze, quindi sia gli inquilini che i futuri proprietari beneficiano di un'eccellente infrastruttura. Questo appartamento è attualmente affittato a un canone mensile netto di € 420,00. Vi preghiamo di comprendere che, per rispetto degli attuali inquilini, non possiamo fornire foto degli interni. Con il finanziamento tramite il nostro referente locale, Von Poll Finance, potrete usufruire di condizioni speciali ed esclusive per questo immobile: non esitate a contattarci. Che si tratti di un investimento a lungo termine o della vostra futura casa, questo appartamento offre molteplici possibilità. Assicuratevi subito questa opportunità e fissate un appuntamento per visionarlo.

Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## Tutto sulla posizione

Düsternbrook erstreckt sich entlang der westlichen Uferseite der Kieler Förde und gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Im Norden grenzt der Stadtteil an Wik, im Westen an die Innenstadt und im Süden an Brunswik. Die direkte Lage am Wasser sowie die vielen Grünflächen, darunter die Forstbaumschule und das Düsternbrooker Gehölz, verleihen dem Viertel eine besondere Attraktivität. Die Kiellinie, eine der bekanntesten Promenaden Kiels, zieht sich entlang des Fördeufers und bietet nicht nur einen herrlichen Blick auf die vorbeiziehenden Segelboote und Fähren, sondern auch eine direkte Verbindung in die Innenstadt.

Verkehrstechnisch ist Düsternbrook bestens angebunden. Die Kieler Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und sorgen für eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen. Besonders attraktiv ist die ausgeprägte Fahrradinfrastruktur: Die Kiellinie sowie weitere gut ausgebaute Radwege ermöglichen eine komfortable und umweltfreundliche Fortbewegung. Auch der Tirpitzhafen, ein bedeutender Marinestützpunkt, sowie der nahe gelegene Fährhafen sind schnell erreichbar, was die Lage des Stadtteils besonders attraktiv macht.

Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Codice oggetto: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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