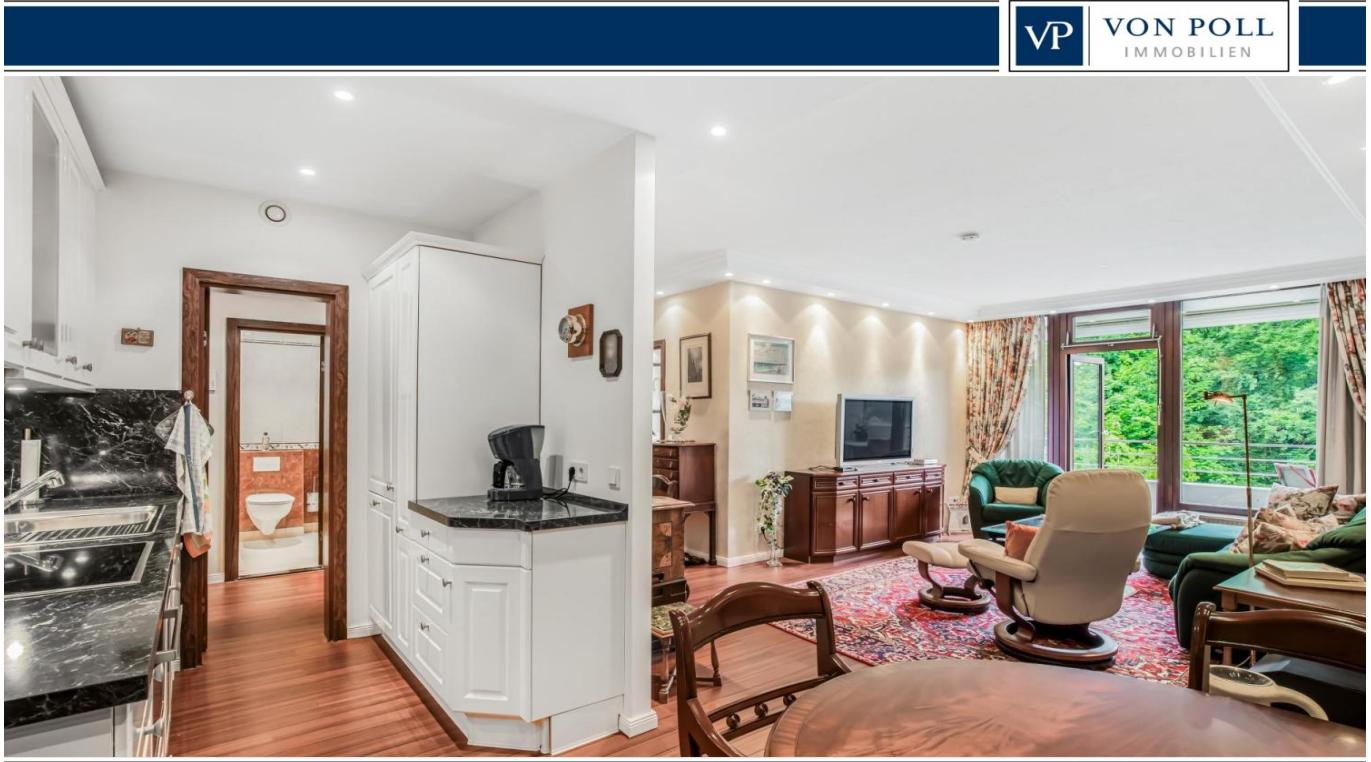


Kiel – Düsternbrook

L'atmosfera marittima incontra il comfort moderno: appartamento in una posizione privilegiata a Kiel

Codice oggetto: 25053073



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

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

Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053073
Superficie netta	ca. 67 m ²
DISPONIBILE DAL	21.10.2025
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972

Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	121.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	16.01.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Kiel
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: HB Institut
10 TEST 3.000 Makler
GELTEC RIS: 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
wurden im Test 44 verschiedene
Produkte und Dienstleistungen
im Test 44 bewertet.
Ausgabe 5/2024
★★★★★

DEUTSCHLAND
TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 16/24 (DEUTSCHLANDTESTDE)

DEUTSCHLAND
TEST
HÖCHSTE
REPUBLIKAT
„HERAUSSAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 16/24 (DEUTSCHLANDTESTDE)

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiepublizität
03/2025
faz.net/digitale-vorreiter

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA
F.C.
1902
THW
1904
KIEL
Kieler SV HOLSTEIN • VON 1900
ADLER
KIELER TV
ALtenholz
TSV
1948

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053073 - 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 Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

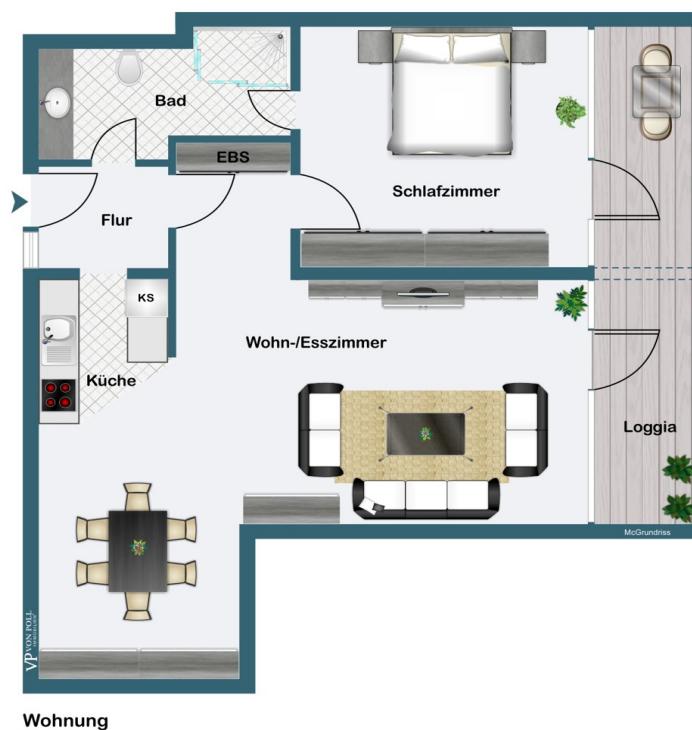
VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de



Codice oggetto: 25053073 - 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: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Una prima impressione

Questo appartamento elegantemente rimodernato è situato in una posizione privilegiata nel Kiel Maritim Hotel, a pochi passi dal fiume di Kiel, e coniuga comfort abitativo di alto livello con un tocco marittimo. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2015, con nuovi pavimenti, impianto elettrico aggiornato e illuminazione modernizzata. Anche il bagno è stato ristrutturato e vanta una disposizione ben progettata. Accessibile da due lati, offre un elevato livello di comfort e funzionalità. Un vero punto di forza è l'ampia vetrata, che inonda gli ambienti di luce e crea un'atmosfera accogliente. L'ampio balcone esposto a sud-ovest invita a godersi il sole fino a tarda sera, sorseggiando un caffè nel pomeriggio o un bicchiere di vino al tramonto. Le tende da sole elettriche offrono una piacevole ombra quando necessario e aumentano ulteriormente il comfort di alto livello dell'appartamento. Un ascensore nell'edificio garantisce un accesso comodo e senza barriere architettoniche all'appartamento. Un dettaglio particolarmente pratico: gli eleganti arredi su misura possono essere inclusi su richiesta. Che vi trasferiate immediatamente o cerchiate un immobile da investimento completamente attrezzato, questa opzione offre la massima flessibilità e una casa da sogno pronta all'uso, senza ulteriori sforzi di arredamento. L'appartamento è adatto sia a proprietari esigenti che a investitori che apprezzano un investimento sostenibile in una posizione privilegiata. È soggetto a un contratto di locazione. Il canone annuo di locazione è di 634,38 € ed è pagabile semestralmente. Viverci o affittarlo: la scelta è vostra, proprio nel cuore di uno dei quartieri più belli di Kiel.

Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Dettagli dei servizi

- Lage im renommierten Maritim Hotel Kiel, unweit der Kieler Förde
- Umfassende Modernisierung im Jahr 2015
- Modernisierte Bodenbeläge (2015)
- Erneuerte Elektrik und moderne Beleuchtung (2015)
- Hochwertig saniertes Badezimmer, von zwei Seiten begehbar (2015)
- Großzügiger Süd-West-Balkon mit Sonne bis in die Abendstunden
- Elektrische Markisen für Sonnen- und Sichtschutz (2015)
- Große Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume
- Aufzug im Haus für barrierearmen Zugang
- Geschmackvolles, abgestimmtes Mobiliar – auf Wunsch übernehmbar
- Sofort bezugsfertig – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- Urbanes Wohnen mit maritimem Flair in bester Lage von Kiel

Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Tutto sulla posizione

Diese stilvoll modernisierte Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Lage im Kieler Maritim Hotel, nur wenige Schritte von der Kieler Förde entfernt, und verbindet höchsten Wohnkomfort mit maritimem Flair. Im Jahr 2015 wurde die Wohnung im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung vollständig modernisiert. Dabei wurden die Bodenbeläge erneuert und die Elektrik sowie die Beleuchtung auf den neuesten Stand gebracht. Das Badezimmer wurde ebenfalls hochwertig saniert und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Es ist von zwei Seiten begehbar, was ein hohes Maß an Komfort und Funktionalität bietet.

Ein echtes Highlight sind die großzügigen Fensterfronten, die für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Der große, nach Südwesten ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, die Sonne bis in die Abendstunden zu genießen – sei es bei einer Tasse Kaffee am Nachmittag oder einem Glas Wein zum Sonnenuntergang. Elektrisch betriebene Markisen bieten bei Bedarf angenehmen Schatten und unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Ein Aufzug im Haus sorgt für eine bequeme und barrierearme Erreichbarkeit der Wohnung.

Besonders praktisch: Das auf die Wohnung abgestimmte, geschmackvolle Mobiliar kann auf Wunsch übernommen werden. Ob Sie direkt einziehen oder eine vollständig ausgestattete Kapitalanlage suchen – diese Option bietet Ihnen maximale Flexibilität und einen sofort bezugsfertigen Wohnraum ohne weiteren Einrichtungsaufwand.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer mit hohen Ansprüchen als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Investition in bester Lage legen.

Es liegt ein Erbbaurecht zugrunde. Der jährlich Erbbauzins beträgt 634,38 € und wird halbjährlich fällig.

Wohnen oder vermieten – hier entscheiden Sie inmitten einer der schönsten Gegenden Kiels.

Codice oggetto: 25053073 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25053073 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com