

Kiel - Ravensberg

Großzügiges Altbaujuwel mit zwei Balkonen

Codice oggetto: 26053090



PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m² • VANI: 6

Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

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

Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26053090
Superficie netta	ca. 185 m ²
Piano	3
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1906

Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	31.10.2027
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	98.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1906

Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

La proprietà



Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

La proprietà



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

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

Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

La proprietà

Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin



VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄHRT, 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

La proprietà

Unser Team in Kiel:
*ausgezeichnet für Kompetenz
und Innovationskraft*

The image displays six award certificates arranged in two rows of three. The top row includes: 1. 'TEST INNOVATIONSPREIS 2025 DEUTSCHLANDS INNOVATIVSTE UNTERNEHMEN VON POLL IMMOBILIEN' from MONEY; 2. 'F.A.Z. INSTITUT DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER' from F.A.Z. INSTITUT; 3. 'SZ Institut Innovativste Unternehmen 2025' from SZ Institut. The bottom row includes: 4. 'MONEY HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT' from MONEY; 5. 'TEST UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025' from TEST; 6. 'F.A.Z. INSTITUT DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER' from F.A.Z. INSTITUT.



Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

Una prima impressione

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich in einem repräsentativen Altbau aus dem Jahr 1906 in sehr zentraler und zugleich gefragter Wohnlage. Die Immobilie vereint historischen Charme mit urbaner Lebensqualität und bietet dank ihrer ruhigen Ausrichtung ein angenehmes Wohnumfeld trotz der unmittelbaren Nähe zum Stadtleben. Die Kombination aus klassischer Bausubstanz, beeindruckender Raumhöhe und einem flexiblen Grundriss macht diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit.

Auf einer Wohnfläche von ca. 185 Quadratmetern verteilen sich insgesamt fünf Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ob als großzügige Familienwohnung, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als repräsentativer Wohnsitz – die Raumaufteilung lässt sich individuell gestalten. Bereits beim Betreten der Wohnung wird der typische Altbaucharakter deutlich: Deckenhöhen von ca. 3,40 Metern, große Fensterflächen und weitläufige Räume schaffen ein helles und luftiges Wohngefühl.

Der zentrale Wohnbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und bietet viel Platz für individuelle Einrichtungskonzepte. Ergänzt wird dieser durch einen geräumigen Küchen- und Essbereich, der sich ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende eignet. Die klare Struktur der Räume ermöglicht sowohl offene als auch klassische Nutzungskonzepte.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone mit Ost- und Westausrichtung, die zu unterschiedlichen Tageszeiten Sonne bieten und den Wohnraum nach außen erweitern. Trotz der sehr zentralen Lage ist die Wohnung angenehm ruhig gelegen, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Ausstattung greift den klassischen Altbaucharme auf: In den Wohnräumen ist hochwertiges Echtholz Fischgrätenparkett verlegt, das für eine elegante und warme Atmosphäre sorgt. Teilweise wurden die Fenster im Jahr 2022 erneuert, was sich positiv auf den Wohnkomfort auswirkt. Die Beheizung erfolgt zuverlässig über Fernwärme.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und Bidet sowie ein separates Duschbad. Beide Bereiche bieten funktionale Voraussetzungen und können bei Bedarf modernisiert werden. Der insgesamt großzügige Grundriss ermöglicht auch hier individuelle Anpassungen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der große Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern zur

Verfügung steht und zusätzlichen Raum für Erholung im Freien bietet. Die kleine Wohnungseigentümergeinschaft trägt zu einem angenehmen und überschaubaren Wohnumfeld bei.

Insgesamt handelt es sich um eine großzügige Altbauwohnung mit viel Potenzial, klassischem Charakter und exzellenter Lage, die urbanes Wohnen mit großzügigem Raumangebot verbindet.

Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses attraktive Einfamilienhaus.

Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

Dettagli dei servizi

- Sehr zentrale und beliebte Wohnlage im Stadtteil Ravensberg
- Stilvoller Altbau aus dem Baujahr 1906
- Großzügige Wohnfläche von ca. 185 m²
- Sechs gut geschnittene Zimmer
- Flexibler Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage
- Beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,40 m
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Teilweise erneuerte Fenster (2022)
- Hochwertiges Echtholz Fischgrätenparkett in den Wohnräumen
- Großzügiger Wohnbereich mit klassischem Altbaucharme
- Separater, großer Küchen- und Essbereich
- Zwei Balkone mit Ost- und Westausrichtung
- Wannenbad mit funktionaler Ausstattung
- Separates Duschbad
- Beheizung über Fernwärme
- Großzügiger Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Kleine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
- Exzellente Mikro- und Makrolage
- Nähe zur Kieler Förde und zu Grünflächen

Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

Tutto sulla posizione

Der gefragte Kieler Stadtteil Ravensberg zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, großzügigen Straßenzügen und einer lebendigen, urbanen Atmosphäre. Gleichzeitig bietet der Stadtteil durch seine Nähe zur Kieler Förde sowie zu zahlreichen Grünflächen eine hohe Lebensqualität. Die Kombination aus zentraler Lage, architektonischem Charme und gewachsener Nachbarschaft macht diesen Standort besonders attraktiv.

Der Stadtteil Ravensberg überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Entlang der Holtenauer Straße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und individuelle Boutiquen, die den täglichen Bedarf bequem abdecken und zum Verweilen einladen. Wochenmärkte und kleine Fachgeschäfte unterstreichen den lebendigen Charakter des Viertels und schaffen ein hochwertiges Wohnumfeld, das bei Familien, Berufstätigen und Studierenden gleichermaßen geschätzt wird.

Auch die Versorgung mit Bildungseinrichtungen ist ausgezeichnet. Die Nähe zur Christian-Albrechts-Universität sowie zu Schulen und Kindergärten macht den Standort besonders attraktiv. Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden und schnell erreichbar. Die Kieler Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet ein umfangreiches kulturelles Angebot sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Mehrere Buslinien verkehren entlang der Holtenauer Straße und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in andere Stadtteile. Auch für den Individualverkehr ist die Lage günstig, da wichtige Verkehrsachsen schnell erreichbar sind und eine gute Anbindung an die Autobahnen A215 und A7 ermöglichen.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zur Kieler Förde, die mit ihren Promenaden und Freizeitmöglichkeiten einen hohen Erholungswert bietet. Zudem laden Parks und Grünflächen in der Umgebung zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Insgesamt vereint die Lage im Stadtteil Ravensberg urbanes Leben, eine exzellente Infrastruktur und naturnahe Erholungsmöglichkeiten zu einem äußerst attraktiven Wohnumfeld und zählt zu den begehrtesten Adressen in Kiel.

Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26053090 - 24118 Kiel - Ravensberg

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