

Kiel – Düsternbrook

Spaziosa villa in stile Art Nouveau con ampliamento versatile in posizione tranquilla

Codice oggetto: 24471165.50



PREZZO D'ACQUISTO: 1.670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 423,11 m² • VANI: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.125 m²

Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

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

Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24471165.50	Prezzo d'acquisto	1.670.000 EUR
Superficie netta	ca. 423,11 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	17	Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Camere da letto	7	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1923	Superficie linda	ca. 140 m ²
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

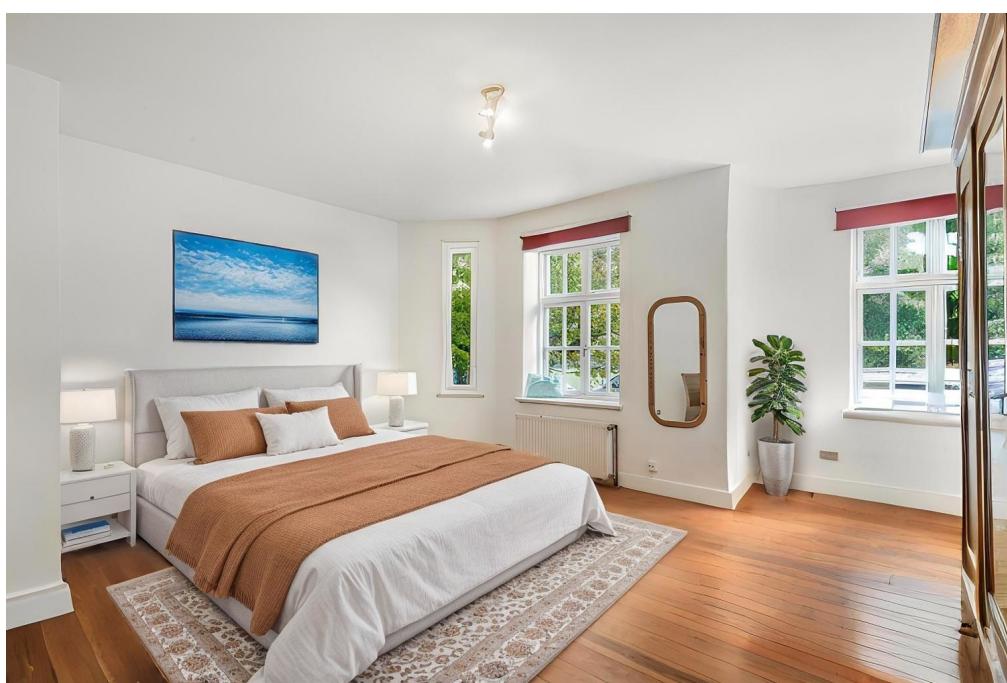
Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	168.62 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	28.10.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1923

Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Kiel
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: BII Institut
IM TEST: 3.000 Makler
GCLTG: BIS: 10/23

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
im Vergleich: 31 Immobilienmakler
Deutschlandweit
10/06/2024

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
POUR 10/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

EAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basic: Anbieterreputation
02/2024

faiz.net
begehrteste-produkte-services
VON POLL IMMOBILIEN
1st

www.von-poll.com

Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La proprietà



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

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Una prima impressione

Questa villa in stile Art Nouveau si trova nell'esclusiva e tranquilla zona residenziale di Düsternbrook a Kiel. Questa posizione è tra le più ambite della capitale dello Schleswig-Holstein e offre un'elevata qualità della vita nelle immediate vicinanze del fiume di Kiel. Düsternbrook è caratterizzata da magnifiche ville, ampi spazi verdi e vicinanza alla natura e all'acqua. La passeggiata lungo il fiume è a pochi passi dalla villa. Qui, i boschi di Düsternbrook e il famoso sentiero del fiume di Kiel invitano a lunghe passeggiate o attività sportive. Il porto turistico, i circoli velici e il vicino Yacht Club di Kiel offrono numerose opportunità ricreative per gli appassionati di sport acquatici e contribuiscono all'atmosfera marittima del quartiere. Nonostante la posizione tranquilla e immersa nella natura, potrete beneficiare della vicinanza al centro di Kiel. Il centro città è raggiungibile in pochi minuti in auto o con i mezzi pubblici. Qui troverete un'ampia varietà di negozi, ristoranti, caffè e attrazioni culturali come il Teatro dell'Opera di Kiel e diversi musei. Istituti scolastici come scuole, asili e l'Università Christian-Albrechts sono facilmente raggiungibili, rendendo la posizione particolarmente attraente per le famiglie. I collegamenti con i mezzi pubblici sono eccellenti: le fermate degli autobus vicino alla villa offrono un comodo accesso al centro città e ad altre zone della città. Inoltre, la stazione ferroviaria principale di Kiel è a soli 10 minuti di distanza, offrendo un facile accesso ai treni a lunga percorrenza e la possibilità di gite di un giorno nella regione circostante o ad Amburgo. Nel complesso, la posizione di Kiel offre una perfetta combinazione di tranquillità, esclusività e ottimi collegamenti di trasporto. Qui potrete godere di un ambiente elegante a stretto contatto con la natura e con il fascino marittimo del fiume di Kiel, senza dover rinunciare ai vantaggi della città.

Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Dettagli dei servizi

- Jugendstil-Stadtvilla mit großzügigem Anbau
- Insgesamt drei separate Einheiten, flexibel nutzbar
- Helle, großzügige Räume mit hohen Decken
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Klassischer Holzdielenboden
- Erdgeschoss: fünf Zimmer, Wohnzimmer mit Zugang zu Dachterrasse und Garten, große offene Küche, Duschbad
- Obergeschoss: Studio mit zwei großen Räumen und Duschbad, Schlafzimmer mit Balkon, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Hauswirtschaftsraum
- Eigenständiger Anbau mit separatem Eingang (Wohnung, Büro, Praxis oder Atelier nutzbar)
- Souterrain mit ausbaufähigen Flächen
- Terrasse, Balkone und Gartenflächen
- Sauna mit Dusche im Terrassenbereich
- Eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- Modernisierte Technik: Dach, Heizungsanlage mit Solarthermie, Photovoltaikanlage
- Stellplätze: Doppelgarage, Carport, weitere Stellplätze

Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Tutto sulla posizione

Die Stadtvilla 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 Stadtvilla 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.

Codice oggetto: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 168.62 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 24471165.50 - 24106 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