

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 – Düsterbrook

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24471165.50
Superficie netta	ca. 423,11 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	17
Camere da letto	7
Bagni	5
Anno di costruzione	1923
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.670.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m²
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
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	168.62 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
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
MAY 1. bis 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Institut
IM TEST: 3.003 Makler
GÜLTIG: BIS: 09.23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Note Sehr Gut
Im Test 46 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgeber: 9/2024

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 23 Immobilienmakler
Serviceindex: Gültig
7/06/2024

FAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/Begehrteste-immobilien-makler-2024

VP
VON POLL
IMMOBILIEN
2023
★★★★★
Im Test: 46
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
Gut

DEUTSCHLAND
TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 18/2024 DEUTSCHLANDTEST

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 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



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

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 fiordo di Kiel. Düsternbrook è caratterizzata da magnifiche ville, ampi spazi verdi e vicinanza alla natura e all'acqua. La passeggiata lungo il fiordo è a pochi passi dalla villa. Qui, i boschi di Düsternbrook e il famoso sentiero del fiordo 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 fiordo 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 Energiebedarfsausweis 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 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: 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