

Kiel – Altstadt

# Modern, hell und mit direktem Wasserblick – Wohnen am Kleinen Kiel

*Codice oggetto: 25053162*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 624.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,9 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

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

Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053162
Superficie netta	ca. 124,9 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	624.500 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	171.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.05.2030	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## La proprietà



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**

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel  
kiel@von-poll.com | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## La proprietà



### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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



Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

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



## *Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

**Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt**

## Una prima impressione

Diese eindrucksvolle Wohnung in einer der gefragtesten Lagen Kiels bietet ein besonderes Wohngefühl. Große Fensterfronten, hohe Decken und edler Parkettboden schaffen ein lichtdurchflutetes, elegantes Ambiente, in dem modernes Wohnen mit Stil und Behaglichkeit verbunden wird.

Durch die zurückversetzte Lage des Hauses genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und gleichzeitig einen unverbaubaren Blick auf den Kleinen Kiel – eine Kombination, die diese Eigentumswohnung zu einer echten Besonderheit macht.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von rund ca. 124,00 m<sup>2</sup> und bietet aufgrund ihrer Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Fläche ist derzeit in zwei Einheiten mit etwa ca. 84,00 m<sup>2</sup> und ca. 40,00 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Das macht sie perfekt für Arbeiten, Gäste, Homeoffice oder eine separate Einliegerlösung. Bei Bedarf lässt sich die Wohnung problemlos wieder zu einer großzügigen Einheit zusammenführen, sodass sie sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt.

Ein großer, nach Süden ausgerichteter Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt dazu ein, den Blick über den Kleinen Kiel in aller Ruhe zu genießen. Die moderne Einbauküche und das frisch renovierte Duschbad runden den hohen Wohnstandard ab und ermöglichen Ihnen ein sofortiges, komfortables Wohnen auf höchstem Niveau. Die kleine ca. 40,00 m<sup>2</sup> große Wohnung ist aktuell vermietet.

Das gesamte Wohnhaus wird über eine effiziente Fernwärmeheizung beheizt, die für zuverlässigen und komfortablen Wärmekomfort sorgt. In den letzten Jahren wurde zudem das Dach neu gedeckt und gedämmt, wodurch die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich verbessert wurde. Das ist ein nachhaltiger Vorteil für Eigentümer und Bewohner gleichermaßen.

Die Lage überzeugt ebenfalls auf ganzer Linie, denn Sie wohnen zentral, urban und gleichzeitig naturnah direkt am Kleinen Kiel. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, kulturelle Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar. Die Kieler Innenstadt liegt praktisch vor der Tür und macht den Alltag besonders bequem, während Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang des Wassers jederzeit möglich sind.

Diese Wohnung vereint ausgezeichnete Wohnqualität, einen unverbaubaren

Wasserblick, hohe Privatsphäre, eine moderne Ausstattung und eine flexible Grundrissgestaltung. Sie bietet eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer, die Komfort, Lage und Lebensqualität schätzen, ebenso wie für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltige, wertbeständige Immobilie setzen möchten.

Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## Dettagli dei servizi

- Direkt am Kleinen Kiel: Unverbaubarer Wasserblick für ein besonderes Wohngefühl
- Zurückversetzte Lage: Bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe
- Gesamte Wohnfläche ca. 124 ,00m²: Auf einer Ebene, ideal für komfortables Wohnen
- Flexible Aufteilung: Aktuell in ca. 84,00 m² und ca. 40,00 m² aufgeteilt, bei Bedarf leicht wieder zusammenführbar
- Großzügiger Balkon: Nach Süden ausgerichtet, ideal zum Entspannen und Genießen der Aussicht
- Hohe Decken: Schaffen ein luftiges, offenes Raumgefühl
- Große Fensterfronten: Lichtdurchflutete Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Hochwertiger Parkettboden: Elegant, zeitlos und pflegeleicht
- Neue Einbauküche: Modern und funktional, perfekt für die tägliche Nutzung
- Frisch renoviertes Duschbad: Zeitgemäß, stilvoll und hochwertig ausgestattet
- Beheizung über Fernwärme: Effizient, zuverlässig und komfortabel
- Zentrale Lage: Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und zur Kieler Innenstadt
- Naturnahe Umgebung: Direkt am Wasser, ideal für Spaziergänge, Radtouren oder Freizeitaktivitäten



**Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt am beliebten Lorentzendamm, einer der attraktivsten Adressen Kiels, direkt am Kleinen Kiel. Die Lage besticht durch die Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Sowohl die Kieler Innenstadt als auch die beliebten Uferbereiche sind von hier aus in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: Spaziergänge entlang der Uferpromenade, Radtouren entlang des Ostseeküsten-Radwegs oder Boots- und Wassersportaktivitäten sind direkt vor der Haustür möglich.

Die ruhige, zurückversetzte Lage garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität, während die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln eine hervorragende Anbindung an die gesamte Stadt bietet. Der Standort vereint somit das Beste aus beiden Welten: naturnahes, entspanntes Wohnen und eine direkte Anbindung an das urbane Leben Kiels.

Codice oggetto: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.5.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

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: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## 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)