

Kiel - Düsterbrook

# Exklusive Maisonette-Wohnung mit Garten, Aufzug und Tiefgarage an der Kieler Förde

*Codice oggetto: 26053027.W1*



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.985.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 407 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.176 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 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: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26053027.W1
Superficie netta	ca. 407 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	2.985.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>Teleriscaldamento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Tele</b>	Consumo finale di energia	<b>59.40 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>11.08.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2010</b>

Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook

## La proprietà



Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook

## La proprietà



Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook

## La proprietà



Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook

## La proprietà



Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook

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

Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook

## La proprietà

### Unsere Sponsoring-Partner



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







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

**Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook**

## **Una prima impressione**

Diese High-End Maisonette Wohnung bietet ein unvergleichliches "Haus-in -Haus"-Gefühl, direkt in erster Reihe an der Kieler Förde mit ungestörtem Wasserblick. Die Wohnung befindet sich in einer 2009 erbauten Architektenvilla und ist eine von lediglich zwei Einheiten. Das Penthouse im Staffelgeschoss kann ebenfalls erworben werden.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügig angelegten, über zwei Etagen offenen Flurbereich, der durch eine elegante, weiße, halb gewendelte Holztreppe ergänzt wird. Mehrere Terrassen bieten Freiraum zur Entspannung im Freien. Der nach Westen hin ausgerichtete Wintergarten begeistert durch Falt-Schiebeelemente, die sich komplett öffnen lassen und so fließende Übergänge zum elegant und großzügig angelegten Garten mit ebener Rasenfläche schaffen.

Großzügige Verglasungen prägen die Etagen: Dreifach verglaste Holzfenster mit Aluminium-Außenschale sorgen für hohen Schall- und Wärmeschutz. Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung, gespeist durch eine moderne Fernwärme-Anlage, die energieeffizient und umweltfreundlich arbeitet. Eine Alarmanlage mit integrierter Videoüberwachung bietet ein hohes Maß an Sicherheit für Sie und Ihre Familie.

Das Master-Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon mit schönem Ausblick sowie ein Bad en suite und ein Ankleidezimmer, das mit maßgefertigten Einbauschränken viel Platz für Ihre Garderobe bietet. Eine Pantryküche im Fernsehzimmer des Obergeschosses erweitert das Nutzungsspektrum und sorgt für kurze Wege. Der separate Bügel- und Waschraum ist funktional gehalten und unterstützt den Alltag.

Im Untergeschoss befindet sich eine zusätzliche Souterrain Wohnung mit ca. 71m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem Duschbad und Anschlüsse für eine Küche. Auch hier sorgen bodentiefe Fenster und Türelemente für Helligkeit. Eine eigene kleine Terrasse mit Treppenaufgang zum Garten ist ebenfalls vorhanden.

Die Tiefgarage ist nicht nur praktisch, sondern auch komfortabel gestaltet: Ein Stellplatz und ein Freiplatz sind fest zugeordnet, und die Zufahrt ist beheizt, sodass sie auch in den Wintermonaten stets frei von Eis und Schnee bleibt.

Mehrere großzügige Terrassen, der große Garten sowie die moderne Sicherheits- und Haustechnik runden dieses Angebot ab.

Bitte haben Sie Verständnis, dass die Fotos mittels dem Einsatz von KI von den persönlichen

**Möbeln der Eigentümer befreit und mit virtuellen Beispielmöbeln ausgestattet wurden.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem einzigartigen Angebot zu machen.**

**Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook**

## **Dettagli dei servizi**

- **Erste Reihe an der Kieler Förde**
- **Luxus-Ausstattungsqualität**
- **2 Vollgeschosse**
- **Großzügige Deckenhöhe**
- **Personenaufzug über alle Ebenen (barrierefrei)**
- **Stufenloser Zugang**
- **Tiefgaragenstellplatz und Freiplatz**
- **Beheizte Tiefgaragenzufahrt**
- **Alarmanlage mit Videoüberwachung**
- **Dreifach verglaste Holzfenster mit Aluminium-Außenschale**
- **Elektrischer Sonnenschutz im Erdgeschoss**
- **Fußbodenheizung**
- **Großzügiger, über zwei Etagen offener Flurbereich**
- **Elegante, weiße, halb gewendelte Holztreppe**
- **Vier Terrassen**
- **Elektrische, fernbedienbare Terrassenschiebetüren**
- **Frühstücksterrasse mit Infrarotheizung**
- **Wintergarten mit falt-Schiebeelementen (komplett zu öffnen)**
- **Elegant und großzügig angelegter Garten mit ebener Rasenfläche**
- **Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauschränken**
- **Bad en suite im Masterbereich**
- **Großer Balkon am Master-Schlafzimmer**
- **Pantryküche im Obergeschoss**
- **Großzügige Landhausküche, handgefertigt vom Schreiner**
- **Separater Bügel- und Waschraum**
- **Souterrain als Einliegerwohnung nutzbar**

**Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook**

## Tutto sulla posizione

**Düsternbrook – Leben an der ersten Adresse der Kieler Förde**

Die Kiellinie liegt in einem der exklusivsten und renommiertesten Stadtteile Kiels: Düsternbrook. Direkt an der Förde, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kieler Yacht-Club, dem historischen Olympiahafen, vereint diese Lage maritime Eleganz mit urbaner Souveränität.

Eingebettet in die sanft bewaldeten Hügel des westlichen Fördeufers prägen gepflegte Villen, großzügige Parkanlagen und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität das Bild dieses Viertels. Die Kiellinie selbst gilt als eine der schönsten Promenaden Norddeutschlands – mit weitem Blick über das Wasser, Segelregatten zum Greifen nah und einem unvergleichlichen maritimen Flair. Spaziergänge entlang der Förde, sportliche Aktivitäten oder ein Sundowner in der nahegelegenen Seebar gehören hier zum Alltag.

Düsternbrook steht seit jeher für Niveau, Diskretion und Bedeutung: Der schleswig-holsteinische Landtag sowie mehrere Landesministerien haben hier ihren Sitz, ebenso renommierte Institutionen wie das Institut für Weltwirtschaft. Kulturelle Highlights – darunter die Kunsthalle, der Alte Botanische Garten, das Kieler Schloss und zahlreiche Museen – sind fußläufig erreichbar. Auch die Innenstadt, die Altstadt, der Sophienhof sowie der Hauptbahnhof liegen nur etwa 15 bis 20 Gehminuten entfernt.

Die Nähe zur Holtenuer Straße, einer der beliebtesten Einkaufs- und Flaniermeilen Kiels, ergänzt das Angebot aus gehobener Gastronomie, individuellen Boutiquen und urbanem Lebensstil. Schulen, Kindergärten, Ärzte und eine exzellente Infrastruktur befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen oder direkt im Viertel – darunter auch die renommierte Privatschule Düsternbrook.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind nahezu unbegrenzt: Segel-, Ruder- und Tennisclubs, das Seebad Düsternbrook sowie das weitläufige Düsternbrooker Gehölz bieten Raum für Bewegung und Erholung. Die Ostseestrände erreicht man entspannt mit dem Fördedampfer, dessen Anleger sich in unmittelbarer Nähe befindet. Öffentliche Verkehrsmittel halten direkt vor dem Haus.

Auch überregional ist die Lage ideal angebunden: Hamburg, Lübeck und selbst Dänemark sind jeweils in rund einer Autostunde erreichbar. Als Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins und bedeutender Marinestandort verbindet Kiel wirtschaftliche Stärke mit internationalem Flair – nicht zuletzt während der weltberühmten Kieler Woche.

**Ein Stadtteil, der maritime Exklusivität, politische Bedeutung und höchste Wohnqualität auf einzigartige Weise vereint.**

**Codice oggetto: 26053027.W1 - 24105 Kiel - Düsternbrook**

## **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: 26053027.W1 - 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](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)**