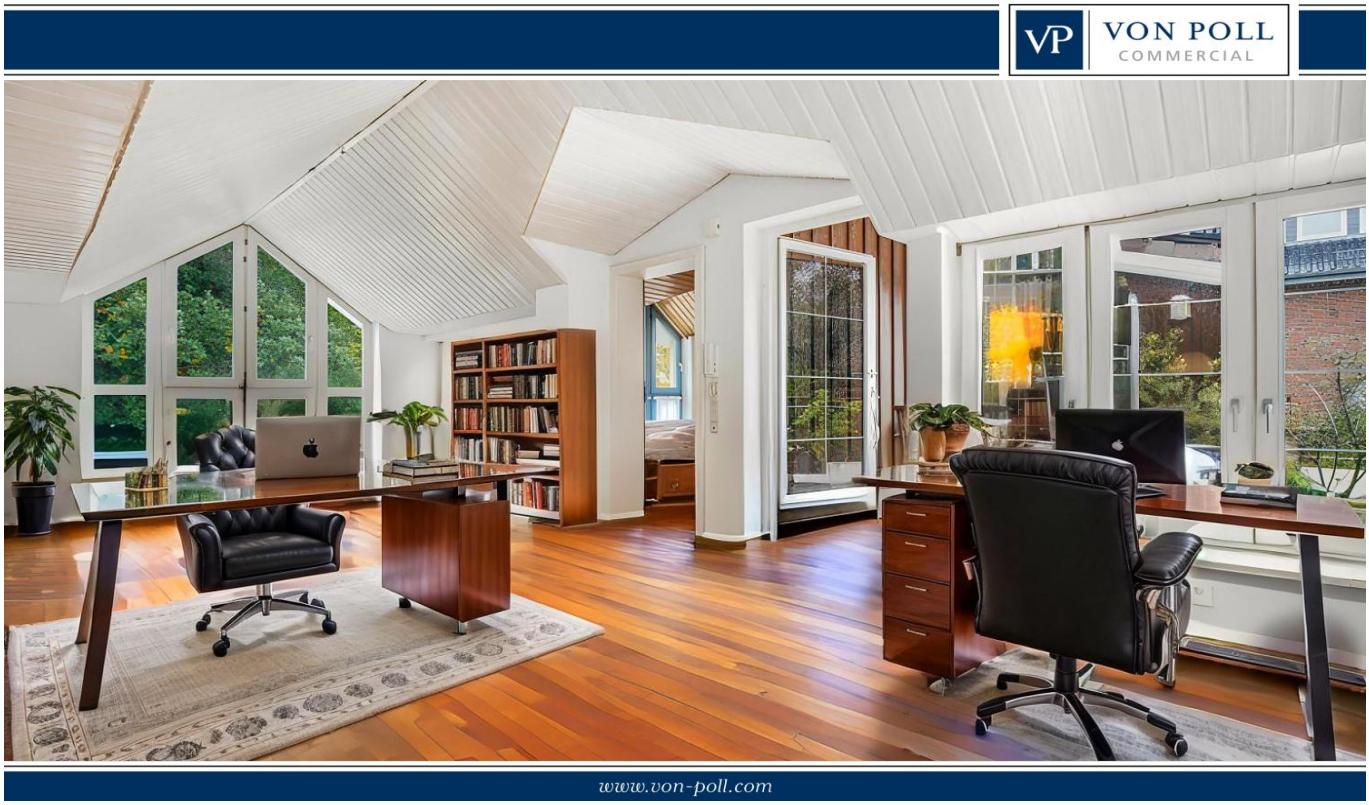
Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Vivere, lavorare, affittare: una versatile casa in stile Art Nouveau con potenziale

Codice oggetto: 24471165



PREZZO D'ACQUISTO: 1.670.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 423,11 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.125 m^2

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/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 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24471165
Superficie netta	ca. 423,11 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Anno di costruzione	1923
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.670.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m²
Superficie commerciale	ca. 140.38 m²
Superficie affittabile	ca. 563 m²

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/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 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La proprietà

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La proprietà

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La proprietà

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La proprietà

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La proprietà

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La proprietà

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La proprietà

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

La proprietà

VON POLL COMMERCIAL

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

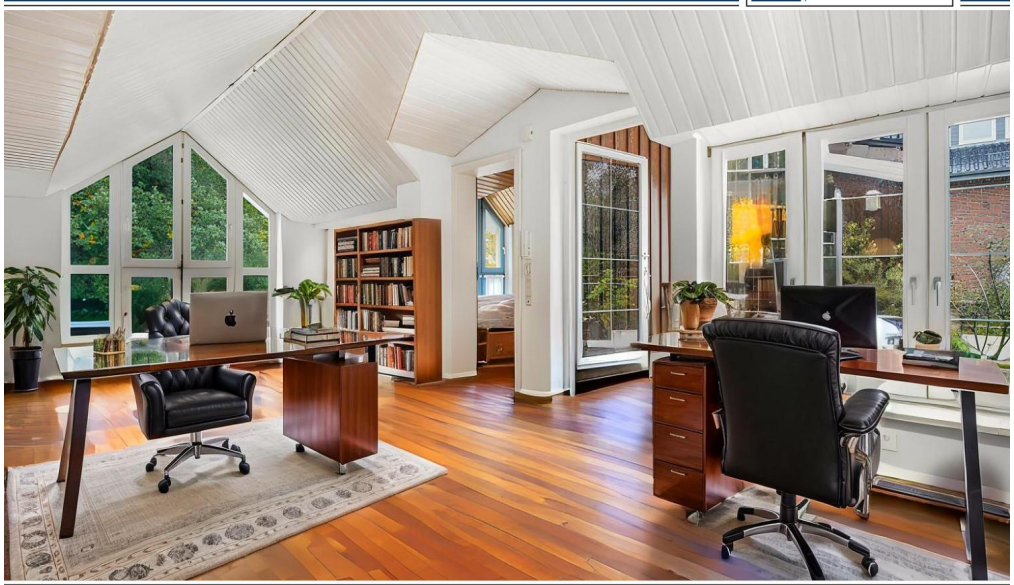
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com

VON POLL COMMERCIAL



Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Una prima impressione

Situato in una tranquilla strada laterale e immerso in un idilliaco terreno edificabile, questo imponente edificio residenziale e commerciale, progettato nello stile di una villa Art Nouveau con un ampio ampliamento, è un gioiello architettonico che offre diverse possibilità. La combinazione di prestigio abitativo, uso commerciale flessibile e un solido investimento rende questa proprietà particolarmente attraente. Il piano superiore ospita un appartamento indipendente, attualmente affittato, che garantisce un reddito da locazione stabile. Ulteriori spazi abitativi e lavorativi possono essere configurati individualmente, ad esempio come studio medico, studio, ufficio o ulteriore unità abitativa. L'edificio principale vanta soffitti alti, ampie finestre e il calore dei pavimenti in legno originali. Una cucina a pianta aperta e un elegante soggiorno con camino al piano terra creano un'atmosfera invitante. Da qui si accede a un balcone o alle ampie terrazze, perfette per rilassarsi e godersi l'aria aperta. L'ampia disposizione del piano terra offre ampio spazio per concetti di utilizzo creativi. Oltre all'appartamento affittato, il piano superiore ospita un grazioso monolocale rifinito. Anche qui i balconi offrono ulteriore spazio aperto e una magnifica vista sul verde circostante. L'ampio ampliamento con ingresso indipendente offre un utilizzo versatile: ideale per lavoro, hobby, ospiti o come ulteriore unità abitativa. Il seminterrato dispone di una terrazza privata e di una sauna privata con doccia, un vero e proprio fiore all'occhiello per il benessere. L'immobile vanta tecnologie all'avanguardia: un tetto quasi nuovo, un moderno impianto di riscaldamento con collettori solari termici e un impianto fotovoltaico ad alte prestazioni garantiscono efficienza energetica e sostenibilità. Due posti auto nel garage doppio e un posto auto coperto completano questa interessante offerta. Questo elegante edificio residenziale e commerciale combina il carattere storico con i comfort moderni ed è ideale per chi cerca ampie opportunità abitative, lavorative e di investimento sotto lo stesso tetto.

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Dettagli dei servizi

* Repräsentative Jugendstilvilla mit großem Anbau
* Wohn- und Geschäftshaus mit vermieteter Wohnung im Obergeschoss
* Ruhige Seitenstraße, eingewachsenes Grundstück
* Große Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume
* Hohe Decken, originale Holzdielen
* Offener Küchenbereich
* Stilvolles Kaminzimmer
* Weitläufiger Grundriss im Erdgeschoss
* Balkone im Erdgeschoss und Obergeschoss
* Terrassen im Erdgeschoss und Souterrain
* Getrennte Wohneinheiten im Haupthaus zur individuellen Nutzung
* Ausgebautes Studio im Obergeschoss
* Souterrain mit Sauna, Dusche und eigener Terrasse
* Großer Anbau mit separatem Eingangsbereich
* Individuell nutzbare Flächen für Gewerbe, Gäste oder Wohnen
* Neuwertige Dacheindeckung
* Moderne Heizungsanlage mit Solarthermie
* Photovoltaikanlage (PV) für nachhaltige Energiegewinnung
* Doppelgarage und zusätzlicher Carport

Codice oggetto: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Tutto sulla posizione

Die Jugendstilvilla 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 Villa 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 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/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: 24471165 - 24106 Kiel – Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com