

Kiel – Brunswik

Modernisierte Dachgeschosswohnung in Bestlage – stilvolles Wohnen in der Kieler Innenstadt

Número da propriedade: 25053158



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 197.000 EUR • ÁREA: ca. 39,68 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

Numa vista geral

Número da propriedade	25053158	Preço de compra	197.000 EUR
Área	ca. 39,68 m ²	Apartamento	Piso
Piso	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2025
Ano de construção	1957	Tipo de construção	Sólido
		Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	125.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.02.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1957

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

O imóvel



Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

O imóvel



Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

O imóvel



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

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
BEST 100 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
101.10000 Makler
GELEGT: 09/2024

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhalten die Note 5,00 von 5,00
Im Test: 48 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe: 9/2024

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
PROFESSOR DR. CHRISTOPH HARTMANN

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST.GR

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
TOP 100
IM 2024
IM 2024
VON POLL IMMOBILIEN

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiereputation
03/2025
faz.net/digitale-vorreiter

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com

VON POLL FINANCE

**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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

O imóvel

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

Uma primeira impressão

Diese charmante und modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Kiels – der Brunswiker Straße, nur wenige Schritte von der Innenstadt, der Universität und dem Exerzierplatz entfernt. Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1957, dessen Dachgeschoss 1997 ausgebaut wurde. Die gesamte Anlage überzeugt durch ihren ordentlichen Gesamtzustand, ein ruhiges Wohnumfeld und eine solide Eigentümergemeinschaft mit gesunden Rücklagen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 45 m² präsentiert sich die Wohnung hell, freundlich und äußerst gepflegt. Im Jahr 2025 wurde sie umfassend modernisiert: Das Duschbad erhielt neue Fliesen und eine moderne Dusche, die Einbauküche in Markenqualität (Bosch) wurde erneuert, sämtliche Wandflächen frisch gestrichen und hochwertige Design-Vinylböden in Wohn- und Schlafzimmer verlegt. Auch Schalter, Sicherungen, Steckdosen und sichtbare Elemente der Elektrik wurden aktualisiert. Plissees sowie ein funktionaler Einbauschränk im Flur vervollständigen das stimmige Gesamtbild.

Besonders angenehm ist das Tageslichtbad mit Veluxfenster – ein echter Vorteil im Dachgeschoss. Die Kunststofffenster aus dem Jahr 1997 sind in gutem Zustand und sorgen gemeinsam mit der Fernwärmeheizung für gute energetische Werte (Endenergieverbrauch 105 kWh/m²a). Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger geeignet, die eine stilvolle, gepflegte und gleichzeitig sehr gut vermietbare Stadtwohnung suchen. Dank der zentralen Lage, der hervorragenden Mietnachfrage und des niedrigen Hausgelds ist die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt äußerst attraktiv.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung. Ein Stellplatz kann bei Bedarf für ca. 70 € monatlich angemietet werden.

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

Detalhes do equipamento

- Modernisierung 2025 (Bad, Küche, Böden, Malerarbeiten, Elektrik-Elemente)
- Neue Einbauküche 2025 mit Bosch-Geräten
- Hochwertiger Design-Vinylboden in Wohn- und Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Veluxfenster
- Neue Dusche & neue Fliesen 2025
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Fernwärmeheizung
- Glasfaseranschluss
- Neuer Einbauschränk im Flur
- Plissees 2025 erneuert
- Kellerraum
- Stellplatz anmietbar

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in der Brunswiker Straße – einer der begehrtesten Innenstadtlagen Kiels. Die Umgebung ist geprägt von klassischer Altbausubstanz, kleinen Cafés, Restaurants, Universitätsnähe sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Kieler Förde, die Holtenauer Straße, die Uni und der Exerzierplatz sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Durch die zentrale Lage profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Freizeitangeboten und Kultur. Gleichzeitig liegt die Wohnung nicht in der direkten Hauptlärmmachse, sondern bietet ein angenehmes, urbanes Wohnumfeld. Besonders für Studierende, Berufstätige und Pendler zählt dieser Standort zu den attraktivsten Bereichen der Stadt.

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25053158 - 24103 Kiel – Brunswik

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com