

Kiel – Altstadt

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

*Número da propriedade: 25053162*



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

PREÇO DE COMPRA: 624.500 EUR • ÁREA: ca. 124,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

- 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: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25053162	Preço de compra	624.500 EUR
Área	ca. 124,9 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1950	Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	171.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.05.2030	Classificação energética	F
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1950

Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## O imóvel



### 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)

Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## O imóvel



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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



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

Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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 Hypotheken-zertifikat 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)

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## Detalhes do equipamento

- Direkt am Kleinen Kiel: Unverbaubarer Wasserblick für ein besonderes Wohngefühl
- Zurückversetzte Lage: Bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe
- Gesamte Wohnfläche ca. 124 ,00m<sup>2</sup>: Auf einer Ebene, ideal für komfortables Wohnen
- Flexible Aufteilung: Aktuell in ca. 84,00 m<sup>2</sup> und ca. 40,00 m<sup>2</sup> 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

Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## Outras informações

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25053162 - 24103 Kiel – Altstadt

## 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](mailto:kiel@von-poll.com)

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

---

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