

Kiel / Düsternbrook

Wohnen in Düsternbrook - Großes Haus für die ganze Familie in bester Lage

Número da propriedade: 26053109



PREÇO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • ÁREA: ca. 191 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 589 m²

Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

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

Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Numa vista geral

Número da propriedade	26053109	Preço de compra	1.295.000 EUR
Área	ca. 191 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 109 m ²
Casas de banho	3	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1966		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	104.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	07.10.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

O imóvel



Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

O imóvel



Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

O imóvel



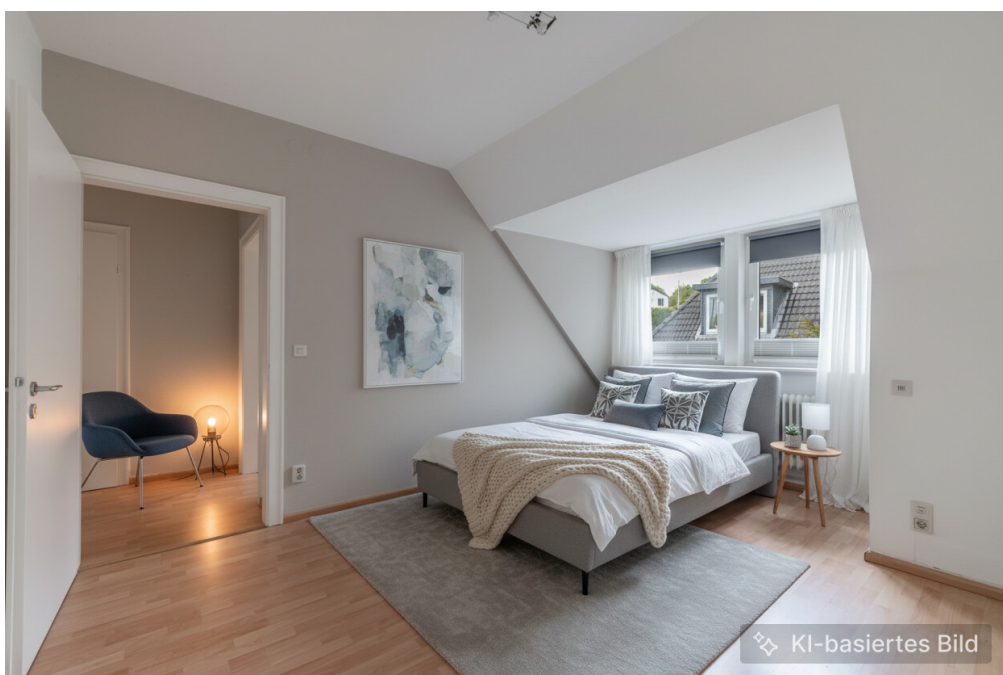
Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

O imóvel



Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

O imóvel



Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

O imóvel



Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Uma primeira impressão

Willkommen in Düsternbrook, dem elegantesten Stadtteil Kiels!

Diese hochwertig gebaute Immobilie aus den 60er-Jahren bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ob als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus - gestalten Sie es nach Ihren Vorstellungen!

Das Haus beeindruckt vom ersten Moment an:

Im Hochparterre werden Besucher in der großzügigen Diele mit einer Deckenhöhe von über 2,70 m empfangen. Der Blick fällt zunächst geradeaus auf die große Küche mit eigenem Hauszugang. So können Einkäufe ohne Umweg direkt hineingebracht werden.

Linker Hand befinden sich ein Gäste-WC und der große Wohn- und Essbereich. Dieser bildet das Herz des Hauses. Die beiden geöffneten Räume, zusammen knapp 57 m² groß, besitzen eine große Fensterfront und beeindrucken durch ihre Helligkeit. Der Blick schweift durch die benachbarte Villenbebauung. Sollte Bedarf an einem zusätzlichen (Schlaf-) Zimmer im Erdgeschoss bestehen, lassen sich die beiden Räume ganz einfach separieren.

An ungemütlichen Tagen sorgt ein Kamin für natürliche Wärme und Wohlbehagen, während sich die Sonne auf dem schönen Balkon in Südwestausrichtung genießen lässt.

Auf der rechten Seite der Diele liegt der Zugang zu einem weiteren kleinen Flur. Dieser teilt einen privaten Trakt mit zwei geräumigen Zimmern (Arbeits-, Kinder- oder Schlafzimmer) und einem großen Bad ab.

Das Dachgeschoss verfügt über eine separate Wohnung. Diese besteht aus zwei Zimmern, Duschbad und einer Küche - perfekt zum Vermieten als Einliegerwohnung oder für ein Mehrgenerationenkonzept.

Zusätzlich befinden sich außerhalb der Wohnung zwei weitere Räume und ein Duschbad - Ideal für Gäste.

Den Zimmern stehen jeweils praktische Abseiten zur Verfügung, die wahlweise als Ankleide, Abstellraum oder Kleiderschrank genutzt werden können. Der Sonnenbalkon belohnt mit einem schönen Blick über die gediegene Nachbarschaft.

Über dem Dachgeschoss liegt der große, unausgebaute Spitzboden. Dieser wartet auf

kreative Gestaltung, entweder für einen weiteren Ausbau oder für die Nutzung als Hobby- oder Abstellfläche.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet mit ca. 109 m² sehr viel weitere Nutzfläche. Zwei integrierte Garagen, eine davon mit Kellerzugang, bieten Platz für Fahrzeuge.

Überzeugen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Möglichkeiten und kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Detalhes do equipamento

- Bestlage
- Zwei Wohnungen
- Zwei Garagen
- Zwei Balkone
- Zwei Küchen
- Große Fensterflächen im EG
- Hohe Decken im EG (ca. 2,70m)
- Kamin
- Große Küche mit eigenem Hauseingang im EG
- Drei Tageslicht-Bäder
- Gäste-WC
- Viel Stauraum
- Große Nutzfläche
- Viel Platzpotenzial im Spitzboden

Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Tudo sobre a localização

Düsternbrook, die erste Adresse in Kiel: Leben zwischen Villen und im Grünen, direkt an der Kieler Förde.

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.

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 Holtenauer 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.

Número da propriedade: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

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