

Kiel – Düsternbrook

Großzügige Jugendstilvilla mit vielseitigem Anbau in ruhiger Lage

Objektnummer: 24471165.10



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 423,11 m² • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 1.125 m²

Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Auf einen Blick

Objektnummer	24471165.10
Wohnfläche	ca. 423,11 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	17
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1923
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.895.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	168.62 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.10.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1923

Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
© IFR 2023

MONEY
**HÖCHSTE KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT**
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
entfallen im Testsieger-Gut
im Test: 48 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

Handelsblatt
**TOP
Kunden-
Beratung**
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

**DEUTSCHLAND
TEST**
**HÖCHSTE
REPUTATION**
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

E&Z-INSTITUT
**Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024**
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/hogentester-branchen-services

VP
2023
★★★★★
Im Test: 48
Immobilienmakler
in Deutschland
VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Die Immobilie

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsterbrook

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Seitenstraße von Kiel präsentiert sich diese beeindruckende Jugendstilvilla mit großzügigem Anbau als wahres Wohnjuwel. Das Ensemble vereint stilvolle Architektur mit modernem Komfort und bietet durchdachte Raumlösungen für anspruchsvolles Wohnen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten beeindrucken die hohen Decken, die lichtdurchfluteten Räume und der elegante Holzdielenboden. Sie verleihen dem Haus eine warme, einladende Atmosphäre. Großzügige Fensterfronten sorgen für ein helles Wohngefühl und setzen die architektonischen Details gekonnt in Szene.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Küchenbereich, der fließend in ein behagliches Kaminzimmer übergeht – der ideale Ort für gesellige Stunden. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und einen Balkon. Diese und die Außenbereiche im Souterrain bieten vielfältige Rückzugsorte.

Im Obergeschoss befinden sich unter anderem ein ausgebautes Studio und weitere Balkone. Separate Wohneinheiten im Haupthaus eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die Familie, zur Vermietung oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Eine Sauna mit Dusche im Terrassenbereich lädt zu entspannten Stunden im privaten Wellnessbereich ein.

Hervorzuheben ist insbesondere der großzügige Anbau mit separatem Eingangsbereich. Ob als eigenständige Wohneinheit, Bürofläche, Praxis oder Atelier – hier lassen sich individuelle Lebenskonzepte verwirklichen. Auch das Souterrain verfügt über ausbaubare Flächen und einen direkten Zugang ins Freie. Das eingewachsene Grundstück schafft eine grüne Oase mitten in der Stadt und bietet gleichzeitig Privatsphäre und Erholung.

Die Immobilie ist technisch auf dem aktuellen Stand: Die Dacheindeckung, die Heizungsanlage mit Solarthermie und die Photovoltaikanlage wurden jüngst erneuert. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, ein Carport und weitere Stellplätze.

Diese stilvolle Villa mit Charakter, Substanz und Potenzial ist eine seltene Gelegenheit auf dem Kieler Immobilienmarkt und ideal für Menschen mit Sinn für Architektur und Weitblick.

Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Ausstattung und Details

- Repräsentative Jugendstilvilla mit großem Anbau
- Helle Räume dank großer Fensterfronten
- Hohe Decken und Holzdielenböden
- Offener Küchenbereich mit fließendem Übergang zum Wohnraum
- Gemütliches Kaminzimmer
- Balkone im Erd- und Obergeschoss
- Terrassen im Erdgeschoss und Souterrain
- Ruhige Lage in einer gepflegten Seitenstraße
- Getrennte Wohneinheiten im Haupthaus zur individuellen Nutzung
- Weitläufiger Grundriss im Erdgeschoss
- Sauna mit Dusche im Terrassenbereich
- Ausgebautes Studio im Obergeschoss
- Anbau und Souterrain vielseitig nutzbar (Wohnen, Arbeiten, Atelier etc.)
- Großer Anbau mit separatem Eingangsbereich
- Eingewachsenes, gepflegtes Grundstück mit hoher Privatsphäre
- Neuwertige Dacheindeckung
- Neuwertige Heizungsanlage mit Solarthermie
- Moderne Photovoltaikanlage
- Doppelgarage und zusätzliches Carport
- Weitere Außenstellplätze vorhanden

Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 168.62 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com