

Kiel – Düsternbrook

# Großzügige Jugendstilvilla mit vielseitigem Anbau in ruhiger Lage

Property ID: 24471165.10



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

**PURCHASE PRICE: 1.895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 423,11 m<sup>2</sup> • ROOMS: 17 • LAND AREA: 1.125 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## At a glance

Property ID	24471165.10	Purchase Price	1.895.000 EUR
Living Space	ca. 423,11 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2014
Rooms	17	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Usable Space	ca. 140 m <sup>2</sup>
Year of construction	1923	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	168.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.10.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1923

Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## The property

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
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 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024  
faz.net/hogeltester-produkte-services

**VP**  
VON POLL  
FINANCE  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
10/24

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

VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHRT, 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)

Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## The property

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## A first impression

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.

Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## All about the location

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.

Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 168.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 24471165.10 - 24106 Kiel – Düsternbrook

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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