

Kiel – Düsternbrook

# Solide vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage – Sichere Investition mit Zukunft!

Property ID: 25053044.16



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

PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 49,16 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25053044.16              |
| Living Space         | ca. 49,16 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 3                        |
| Rooms                | 2                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1955                     |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 180.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2013                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Garden / shared use, Built-in kitchen                                     |

Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final Energy Demand                                  | 134.00 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 07.07.2031       | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 1956                      |

Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsterbrook

## The property



Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## The property



Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsterbrook

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## The property





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



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## The property

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsterbrook

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## A first impression

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der hellen Wohnbereiche entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, während das Schlafzimmer ausreichend Platz für Ruhe und Erholung bietet. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Stauraum. Ein modernes Badezimmer rundet das Wohnkonzept ab.

Ein großer Vorteil dieser Immobilie ist die bereits bestehende, zuverlässige Vermietung. Die Wohnung generiert stabile Mieteinnahmen und stellt somit eine sichere Kapitalanlage dar. Gleichzeitig bleibt die Option einer späteren Eigennutzung offen. Die Lage ist besonders attraktiv: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung, sodass sowohl Mieter als auch zukünftige Eigentümer von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren.

Aktuell ist diese Wohnung für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 420,00 Euro vermietet. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Rücksicht auf die Mieter keine Innenaufnahmen zur Verfügung stellen können.

Mit einer Finanzierung über unseren Ansprechpartner Von Poll Finance vor Ort erhalten Sie spezielle Sonderkonditionen exklusiv für diese Immobilie - fragen Sie uns gerne danach.

Ob als langfristige Investition oder zukünftiges Eigenheim – diese Wohnung bietet vielseitige Möglichkeiten. Sichern Sie sich jetzt diese Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin

Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsternbrook

## All about the location

Düsternbrook erstreckt sich entlang der westlichen Uferseite der Kieler Förde und gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Im Norden grenzt der Stadtteil an Wik, im Westen an die Innenstadt und im Süden an Brunswik. Die direkte Lage am Wasser sowie die vielen Grünflächen, darunter die Forstbaumschule und das Düsternbrooker Gehölz, verleihen dem Viertel eine besondere Attraktivität. Die Kiellinie, eine der bekanntesten Promenaden Kiels, zieht sich entlang des Fördeufers und bietet nicht nur einen herrlichen Blick auf die vorbeiziehenden Segelboote und Fähren, sondern auch eine direkte Verbindung in die Innenstadt.

Verkehrstechnisch ist Düsternbrook bestens angebunden. Die Kieler Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und sorgen für eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen. Besonders attraktiv ist die ausgeprägte Fahrradinfrastruktur: Die Kiellinie sowie weitere gut ausgebaute Radwege ermöglichen eine komfortable und umweltfreundliche Fortbewegung. Auch der Tirpitzhafen, ein bedeutender Marinestützpunkt, sowie der nahe gelegene Fährhafen sind schnell erreichbar, was die Lage des Stadtteils besonders attraktiv macht.

Property ID: 25053044.16 - 24105 Kiel – Düsterbrook

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25053044.16 - 24105 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)