

Kiel – Düsternbrook

# Volle Sonne tagsüber - Haus in bester Lage!

????????? ??????????: 25053018



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 133 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 642 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053018
????????????	ca. 133 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	6
????????????? ???	4
????????????	
???????????	1
????? ??????????????	1958
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	895.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
?????????????????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

????????????? ???? ????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????? ??????? ???????	????????? ??????? ????????????	202.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.03.2035	????????????? ????????????? ????????????	G
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1958

??????? ???????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



??????? ???????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



??????? ???????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



??????? ???????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????





??????? ????????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



??????? ???????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



??????? ???????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



???????? ?????????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsterbrook

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

## 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 OF THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 17, 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Investit  
EM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: BIS: 10.23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Im Kundenzufriedenheits-  
umfrage des Netz Netz Gut  
zu Top 10 Immobilien-  
makler in Deutschland"  
Ausgabe: 02/2024

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceindex: Güter  
1/06/2024"

**E.A.Z.-INSTITUT**  
Deutschlands  
Beste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/angebotstest-praedikate-wohnra-  
umfrage

**MONEY**  
DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS: 18.241 DEUTSCHLANDRETTET  
MONEY

VP  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
★★★★★  
IM JAHR 2023  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
Gut

www.von-poll.com

??????? ????????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?? ????????



VP 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 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)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

KILIA  
F.C. 1902

THW  
KIEL  
1904

KIELER SV HOLSTEIN  
VON 1900

ADLER  
KIELER TV

ALTENHOLZ  
T S V  
1948

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

??????? ???????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

??? ?????? ???????????

Wohnen Sie im begehrten Villenviertel Kiels - in einem Umfeld von hoher Lebensqualität und in der Nähe zur Kieler Förde! Das angebotene Einfamilienhaus präsentiert sich gepflegt und harmonisch. Es befindet sich in ruhiger Lage in einem der beliebtesten Stadtviertel Kiels, eingebettet in einen blickgeschützten Garten. Insgesamt sechs Zimmer sowie ein Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC stehen Ihnen für Ihr Familienleben zur Verfügung. Die sinnvolle Aufteilung der Wohnfläche und die Vielzahl der Räume erlauben Ihnen ein hohes Maß an Flexibilität und Großzügigkeit. Viel Funktionalität zeigt sich bereits im Erdgeschoss. Der Windfang empfängt seine Bewohner und führt sie direkt in den zentralen Flur, Garderobe und Gäste-WC liegen am Weg. Die Küche als geschlossener Bereich wirkt freundlich und einladend. Eine integrierte Sitzecke können Sie unbeengt nutzen. Wohnküche und Abstellraum liegen nebeneinander, so dass Ihre Wege zu den Haushaltsgegenständen nicht weit ist. Zentral liegt das Wohnzimmer mit seiner breiten Fensterfront. Nicht nur der Blick, sondern auch der Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten verschafft Ihnen ein bequemes und angenehmes Flair. Im Dachgeschoss setzt sich die funktionale Gestaltung fort. Drei weitere Zimmer und ein Bad bilden hier Ihren Lebensmittelpunkt. Zwei der Zimmer bieten sich direkt als Schlafzimmer an, eines mit Balkon. Das dritte Zimmer ist Ihnen mit seinen praktischen Einbauschränken vielleicht als Ankleidezimmer dienlich. Zusätzlichen Stauraum dank der komfortablen Einbauschränke gibt es für Sie auch im Flur. Zuschnitt und Größe erwecken den Eindruck eines weiteren Raums – Frische Ideen sind gefragt! Das Haus ist teilweise unterkellert. Insgesamt sind drei Räume für Sie zur Ablage, für Vorräte, Gerätschaften und Haustechnik vorhanden. Ergänzt wird diese Immobilie durch eine Garage mit automatischem Tor, die Sie im hinteren Teil direkt in den Garten führt. Eingefasst in einen lebenden Sichtschutz aus viel Grün lässt sich hier auf breiter Front das Leben genießen! Mit zwei überdachten zusätzlichen Sitzplätzen auf jeder Seite der Terrasse lassen Sie keine Tageszeit mit Sonne ungenutzt!. Dieses Einfamilienhaus eignet sich für diejenigen, die Wert auf eine ansprechende Wohngegend legen. Sehen Sie selbst - bei einer Besichtigung! Der Energieausweis ist angefordert.

??????? ???????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

????????????????? ??? ???? ?????

#### Erdgeschoss

- Windfang
- Flur
- Küche mit Sitzecke
- Wohnzimmer, Zugang zu Terrasse, Garten, überdachtem Sitzplatz
- Ess-Zimmer, Zugang zu Terrasse, Garten, überdachtem Sitzplatz
- Gäste-WC

#### Dachgeschoss

- Flur mit Einbauschränken
- 3 Schlafzimmer, davon 1 mit Einbauschränken, ein anders mit Balkon
- Vollbad mit Dusche und Wanne, Wannenlift, Toilettenhub

#### Kellergeschoss

- Teilkeller, 3 Räume
- Heizung Buderus G124x

#### Garage

- automatisches Rolltor
- Zugang zum Garten

#### Garten

- 2 überdachte Sitzplätze

??????? ????????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in Kiels gefragtestem Stadtteil Düsternbrook, direkt an der Kieler Förde. Die Landeshauptstadt Kiel bildet das wirtschaftliche und politische Zentrum Schleswig Holsteins und ist ein bedeutender Standort der Deutschen Marine. Jährliches Highlight ist die Kieler Woche mit ihren weltberühmten Segelwettbewerben, die u. a. an der Kieler Förde ausgetragen werden. Umgeben von Grünanlagen befindet sie sich in unmittelbarer Nähe zum Wasser, zum Seebad Düsternbrook und zum Düsternbrooker Gehölz, alles jeweils fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Angesagte Treffpunkte für Jung und Alt prägen mit der Forstbaumschule, dem Blücherplatz und dem Diederichsen Park Ihr neues Zuhause. Viele Parks, gepflegte Kaufmannsvillen, die Yachthäfen, exclusive Restaurants und die Nähe zur Innenstadt und der beliebten Einkaufsmeile Holtenauer Straße machen diese Wohngegend so fassettenreich. Das Freizeit- und Sportangebot der ansässigen Vereine und Clubs für Ruder-, Kanu- und Segelsport lässt keine Wünsche offen. Die Kiellinie mit dem einmaligen maritimen Flair lädt zu sportlichen Aktivitäten, zum Abschalten oder zum Schlendern und Verweilen auf einen Sundowner z. B. in die Seebar ein. Verschiedene Ministerien, die Landesregierung, das Institut für Weltwirtschaft, das Uniklinikum, der alte Botanische Garten, das Kieler Schloss, die Kunsthalle und viele Museen sind fußläufig zu erreichen und bieten attraktive Arbeitsmöglichkeiten. Öffentliche Verkehrsmittel halten in unmittelbarer Nähe, und zu den Stränden der Ostsee gelangen Sie bequem mit den Förde-Dampfern. Die Kieler City, die Altstadt, den Sophienhof und den Bahnhof sind in ca. 15 - 20 Minuten zu Fuß, Lübeck, Hamburg und Dänemark in jeweils ca. 1 Stunde mit dem Auto und über die A1, die A7 zu erreichen.



??????? ???????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 202.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25053018 - 24105 Kiel – Düsternbrook

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 ??????

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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