Kiel – Düsternbrook

Stilvolles Wohnen in einer historischen Jugendstilvilla in Kiel Düsternbrook

??????? ????????: 24053165

???? ??????: 1.895.000 EUR • ?????????: ca. 423,11 m² • ???????: 17 • ?????? ???: 1.125 m²

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

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

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

?? ??? ?????

??????? ????????	24053165
?????????	ca. 423,11 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	17
????????? ??? ????????	7
????????	5
???? ??????????	1923
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.895.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2014
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 140 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.10.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	168.62 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1923

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

?? ???????

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

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

Diese schöne Jugendstilvilla in einer ruhigen Seitenstraße des Kieler Stadtteils Düsternbrook bietet nicht nur stilvolles Wohnen, sondern durch einen großzügigen Anbau auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie verbindet historischen Charme mit modernem Komfort auf insgesamt ca. 423,00 m² Wohnfläche im Haupthaus und ca. 95,00 m² Wohn- und Nutzfläche im Anbau. Hohe Decken und große Fensterfronten sowie Echtholzparkett prägen die lichtdurchfluteten Räume der Villa und schaffen eine freundliche und helle Wohnatmosphäre. Das Haupthaus ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt, die flexibel genutzt werden können. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über acht individuell nutzbare Zimmer sowie einen großen offenen Küchenbereich mit eigenem Balkon und erstreckt sich über ca. 244,00 m² Wohnfläche auf zwei Etagen. Neben einem ebenerdigen Duschbad und einem separaten Kaminzimmer können die Räume den eigenen Wünschen und Bedürfnissen angepasst werden. Der großzügige Grundriss der Erdgeschosswohnung bietet ideale Voraussetzungen für die Gestaltung nach eigenen Wünschen und Vorstellungen. Die Terrassen und der eingewachsene Garten laden zum Verweilen im Freien ein, eine angrenzende Sauna im Keller mit Dusche komplettiert den persönlichen Wellnessbereich. Die zweite Wohnung befindet sich im Obergeschoss und besticht durch großzügige und freundliche Wohnräume und erstreckt sich über ca. 179,00 m² Wohnfläche, ebenfalls über zwei Etagen. Vom Schlafzimmer aus bietet der große Balkon einen herrlichen Blick ins Grüne. Neben einem Wannenbad und einem Hauswirtschaftsraum gelangt man über das Treppenhaus in das ausgestattete Studio, das zwei weitere große Räume und ein eigenes Duschbad bietet - ideal nutzbar als Atelier, Gästezimmer oder Rückzugsort für entspannte Stunden. Das angrenzende Nebengebäude verfügt über ca. 95,00 m² Wohn- und Nutzfläche und einen eigenen, separaten Eingang. Ob als zusätzlicher Wohnraum, Arbeitsbereich, eigene Kanzlei oder Praxis - das Souterrain kann nach Ihren individuellen Wünschen gestaltet werden. Die Ausstattung der Villa ist modern und zeitgemäß: Sowohl die Dacheindeckung als auch die Heizungsanlage mit umweltfreundlicher Solarthermie wurden erneuert. Eine Photovoltaikanlage sorgt zusätzlich für eine nachhaltige Energieversorgung. Das weitläufige, eingewachsene Grundstück bietet viel Privatsphäre und einen idyllischen Rückzugsort im Grünen. Hier finden Sie ausreichend Platz für Erholung und kreative Gartengestaltung. Eine großzügige Doppelgarage und ein Carport für Ihre Fahrzeuge runden das Angebot ab. Diese Jugendstilvilla ist ein wahres Schmuckstück in Kiel Düsternbrook und besticht durch die Kombination aus historischer Architektur und modernem Komfort. Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

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

- Jugendstilvilla mit großem Anbau
- Hell und freundlich durch große Fensterfronten
- Hohe Decken
- Holzdielen
- Offener Küchenbereich
- Kaminzimmer
- Balkone im Erd- und Obergeschoss
- Terrassen im Erdgeschoss und Souterrain
- Ruhige Seitenstraße
- Getrennte Wohneinheiten im Haupthaus zur individuellen Nutzung
- Weitläufiger Grundriss im Erdgeschoss
- Sauna mit Dusche Terrassenbereich
- Obergeschoss mit ausgebautem Studio
- Anbau und Souterrain individuell nutzbar
- Großer Anbau mit separatem Eingangsbereich
- Eingewachsenes Grundstück
- Neuwertige Dacheindeckung
- Neuwertige Heizung mit Solarthermie
- Neuwertige PV-Anlage
- Doppelgarage
- Carport

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

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

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.

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

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

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 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.

??????? ????????: 24053165 - 24106 Kiel – Düsternbrook

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

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

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 ?????
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com