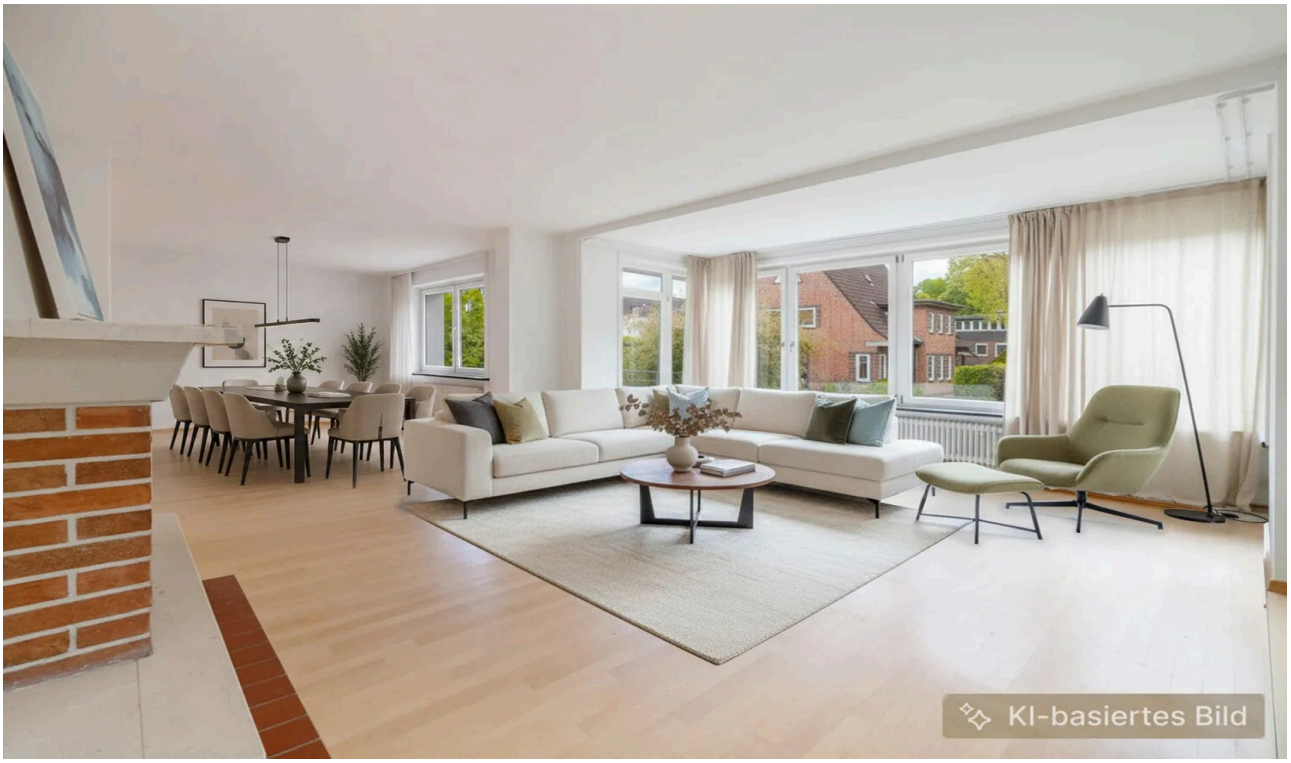
Kiel / Düsternbrook

Wohnen in Düsternbrook - Großes Haus für die ganze Familie in bester Lage

Objektnummer: 26053109



KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 589 m²

Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

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

Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Auf einen Blick

Objektnummer	26053109
Wohnfläche	ca. 191 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.295.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 109 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

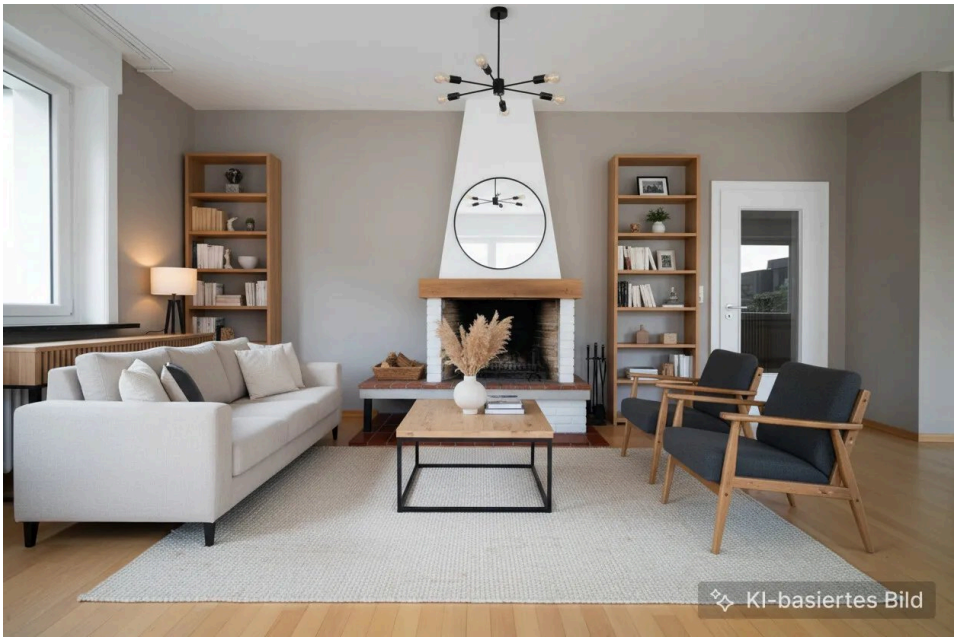
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	104 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Die Immobilie

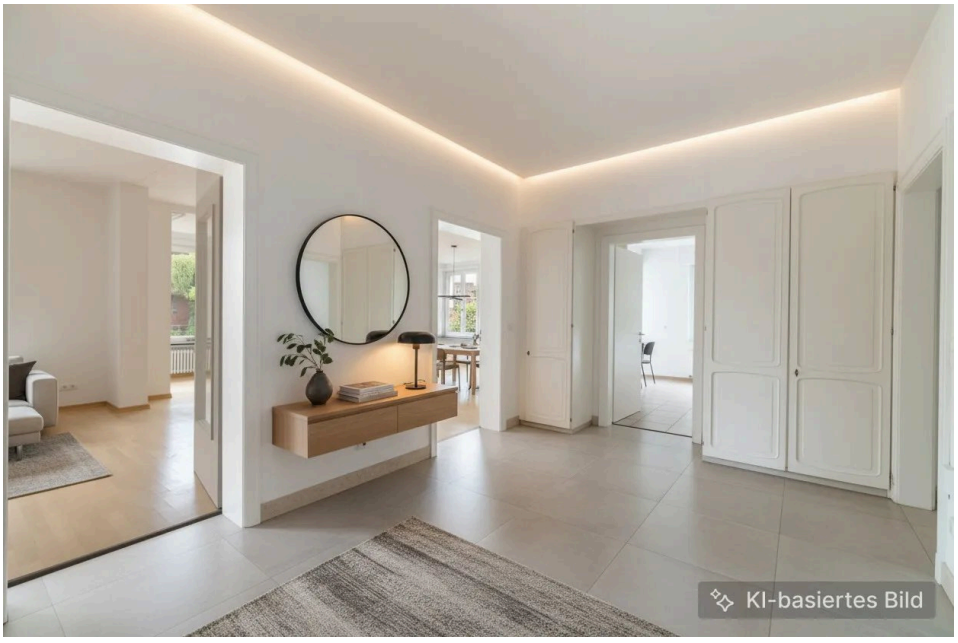




Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Die Immobilie





Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Die Immobilie





Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Die Immobilie





Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Die Immobilie





Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Ein erster Eindruck

Willkommen in Düsternbrook, dem elegantesten Stadtteil Kiels!

Diese hochwertig gebaute Immobilie aus den 60er-Jahren bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ob als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus - gestalten Sie es nach Ihren Vorstellungen!

Das Haus beeindruckt vom ersten Moment an:

Im Hochparterre werden Besucher in der großzügigen Diele mit einer Deckenhöhe von über 2,70 m empfangen. Der Blick fällt zunächst geradeaus auf die große Küche mit eigenem Hauszugang. So können Einkäufe ohne Umweg direkt hineingebracht werden.

Linker Hand befinden sich ein Gäste-WC und der große Wohn- und Essbereich. Dieser bildet das Herz des Hauses. Die beiden geöffneten Räume, zusammen knapp 57 m² groß, besitzen eine große Fensterfront und beeindrucken durch ihre Helligkeit. Der Blick schweift durch die benachbarte Villenbebauung. Sollte Bedarf an einem zusätzlichen (Schlaf-) Zimmer im Erdgeschoss bestehen, lassen sich die beiden Räume ganz einfach separieren.

An ungemütlichen Tagen sorgt ein Kamin für natürliche Wärme und Wohlbehagen, während sich die Sonne auf dem schönen Balkon in Südwestausrichtung genießen lässt.

Auf der rechten Seite der Diele liegt der Zugang zu einem weiteren kleinen Flur. Dieser teilt einen privaten Trakt mit zwei geräumigen Zimmern (Arbeits-, Kinder- oder Schlafzimmer) und einem großen Bad ab.

Das Dachgeschoss verfügt über eine separate Wohnung. Diese besteht aus zwei Zimmern, Duschbad und einer Küche - perfekt zum Vermieten als Einliegerwohnung oder für ein Mehrgenerationenkonzept.

Zusätzlich befinden sich außerhalb der Wohnung zwei weitere Räume und ein Duschbad - Ideal für Gäste.

Den Zimmern stehen jeweils praktische Abseiten zur Verfügung, die wahlweise als Ankleide, Abstellraum oder Kleiderschrank genutzt werden können. Der Sonnenbalkon belohnt mit einem schönen Blick über die gediegene Nachbarschaft.

Über dem Dachgeschoss liegt der große, unausgebaute Spitzboden. Dieser wartet auf kreative Gestaltung, entweder für einen weiteren Ausbau oder für die Nutzung als

Hobby- oder Abstellfläche.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet mit ca. 109 m² sehr viel weitere Nutzfläche. Zwei integrierte Garagen, eine davon mit Kellerzugang, bieten Platz für Fahrzeuge.

Überzeugen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Möglichkeiten und kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Ausstattung und Details

- Bestlage
- Zwei Wohnungen
- Zwei Garagen
- Zwei Balkone
- Zwei Küchen
- Große Fensterflächen im EG
- Hohe Decken im EG (ca. 2,70m)
- Kamin
- Große Küche mit eigenem Hauseingang im EG
- Drei Tageslicht-Bäder
- Gäste-WC
- Viel Stauraum
- Große Nutzfläche
- Viel Platzpotenzial im Spitzboden

Objektnummer: 26053109 - 24105 Kiel / Düsternbrook

Alles zum Standort

Düsternbrook, die erste Adresse in Kiel: Leben zwischen Villen und im Grünen, direkt an der Kieler Förde.

Eingebettet in die sanft bewaldeten Hügel des westlichen Fördeufers prägen gepflegte Villen, großzügige Parkanlagen und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität das Bild dieses Viertels. Die Kiellinie selbst gilt als eine der schönsten Promenaden Norddeutschlands – mit weitem Blick über das Wasser, Segelregatten zum Greifen nah und einem unvergleichlichen maritimen Flair. Spaziergänge entlang der Förde, sportliche Aktivitäten oder ein Sundowner in der nahegelegenen Seebar gehören hier zum Alltag.

Der Schleswig-Holsteinische Landtag sowie mehrere Landesministerien haben hier ihren Sitz, ebenso renommierte Institutionen wie das Institut für Weltwirtschaft. Kulturelle Highlights – darunter die Kunsthalle, der Alte Botanische Garten, das Kieler Schloss und zahlreiche Museen – sind fußläufig erreichbar. Auch die Innenstadt, die Altstadt, der Sophienhof sowie der Hauptbahnhof liegen nur etwa 15 bis 20 Gehminuten entfernt.

Die Nähe zur Holtenauer Straße, einer der beliebtesten Einkaufs- und Flaniermeilen Kiels, ergänzt das Angebot aus gehobener Gastronomie, individuellen Boutiquen und urbanem Lebensstil. Schulen, Kindergärten, Ärzte und eine exzellente Infrastruktur befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen oder direkt im Viertel – darunter auch die renommierte Privatschule Düsternbrook.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind nahezu unbegrenzt: Segel-, Ruder- und Tennisclubs, das Seebad Düsternbrook sowie das weitläufige Düsternbrooker Gehölz bieten Raum für Bewegung und Erholung. Die Ostseestrände erreicht man entspannt mit dem Fördedampfer, dessen Anleger sich in unmittelbarer Nähe befindet. Öffentliche Verkehrsmittel halten direkt vor dem Haus.

Auch überregional ist die Lage ideal angebunden: Hamburg, Lübeck und selbst Dänemark sind jeweils in rund einer Autostunde erreichbar. Als Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins und bedeutender Marinestandort verbindet Kiel wirtschaftliche Stärke mit internationalem Flair – nicht zuletzt während der weltberühmten Kieler Woche.

Ein Stadtteil, der maritime Exklusivität, politische Bedeutung und höchste Wohnqualität auf einzigartige Weise vereint.

Objektnummer: 26053109 - 24105 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