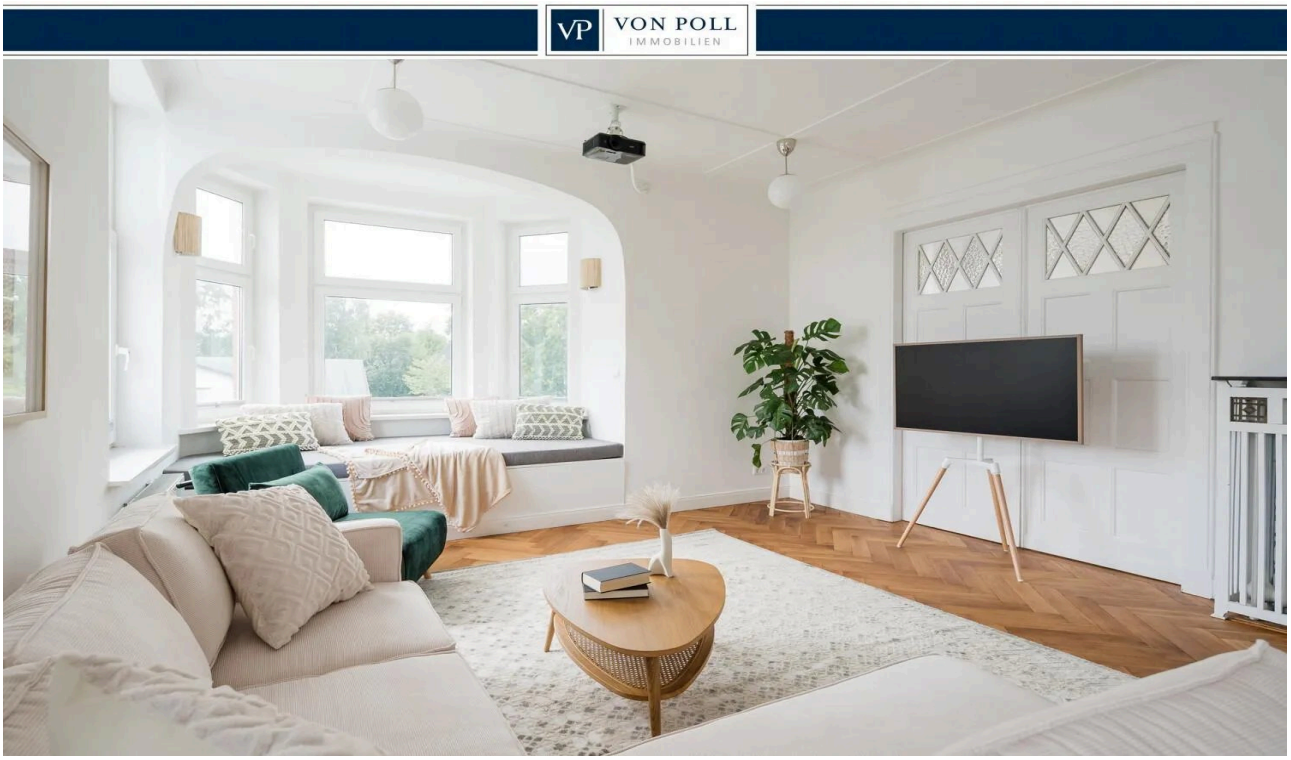
Kiel – Pries

Sanierte Altbauetage mit Aufzug, Stellplätzen und Sauna

Objektnummer: 26053125



KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

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

Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Auf einen Blick

Objektnummer	26053125
Wohnfläche	ca. 150 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1916
Stellplatz	1 x Carport, 15000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	565.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1916

Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Die Immobilie

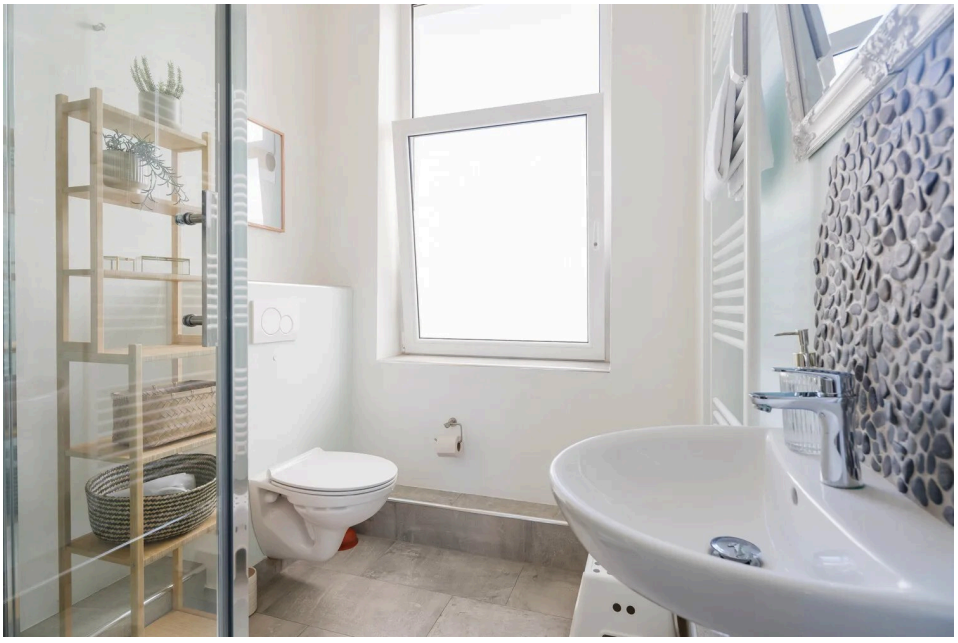




Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Die Immobilie





Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Die Immobilie





Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Die Immobilie





Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Die Immobilie



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

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

Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Die Immobilie





Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Ein erster Eindruck

Altbauwürde und ein leiser, heller Boheme-Ton prägen diese sanierte Etagenwohnung aus dem Jahr 1916. Auf ca. 139,77 Quadratmetern entfalten sich vier Zimmer mit einer selbstverständlichen Großzügigkeit, die man nicht inszenieren muss. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC, ein Balkon und eine Veranda geben dem Zuhause Weite, Rückzug und Alltagstauglichkeit, ohne dass der Charakter darunter leidet. Die gehobene Ausstattung wirkt nicht kühl, sondern ruhig und sorgfältig gewählt.

Hohe Fenster, weiße Wände und warme Holzdielen lassen die Wohn- und Schlafräume freundlich, leicht und sehr aufgeräumt wirken. In einem der Schlafzimmer fällt das Tageslicht breit über die Dielen, beige Vorhänge rahmen die Fenster, helle Textilien und Holzoberflächen geben dem Raum eine entspannte, natürliche Note. Ein weiteres Zimmer besitzt denselben ruhigen Rhythmus aus hohen Fenstern, hellem Boden und sanften Farben; selbst ein Arbeitstisch findet hier selbstverständlich Platz, ohne den Raum zu bedrängen. Die historischen weißen Türen mit ihren Glaseinsätzen, die hohen Sockel und die klassischen Heizkörper bewahren den Altbaucharme auf unaufgeregte Weise.

Die Küche hat ihren eigenen, sehr angenehmen Ton. Weiße Fronten, dunkle Arbeitsflächen und ein grau nuancierter Spritzschutz treffen auf einen ornamentalen Boden, der dem Raum sofort Persönlichkeit gibt. Am Fenster steht ein heller Essplatz, dahinter öffnet sich der Blick nach draußen, und die Küche wird zu einem Ort, an dem der Morgen nicht hastig beginnen muss. Vom Küchenbereich führt der Weg direkt auf einen Balkon mit schwarzem Metallgeländer, Glaswindschutz und Blick über gepflegte Nachbarschaft, Dächer und Grün. Die Veranda ist als überdachter Sitzplatz angelegt und ergänzt diese Qualität mit zusätzlicher geschützter Luft im Alltag. Auch die Mitnutzung des Gartens fügt sich selbstverständlich in dieses wohnliche Gesamtbild ein.

Das Tageslichtbad ist klar, hell und frisch saniert. Eine Glasdusche, großformatige graue Bodenfliesen, ein weißer Waschtisch und ein Handtuchheizkörper verbinden sich zu einem Bad, das sachlich bleibt und dennoch angenehm wohnlich wirkt. Die Wandgestaltung mit strukturierten, blaugrauen Fliesen setzt einen feinen Akzent, ohne den Raum zu überladen. Im Vollkeller befindet sich zudem eine Sauna. Die Etagenheizung sorgt für eigenständige Wärmeversorgung innerhalb der Wohnung und passt zu dem unabhängigen Charakter dieser Etage.

Was besonders in Erinnerung bleibt, ist die Balance aus Substanz und Leichtigkeit. Der Altbau bringt Höhe, Proportion und Geschichte mit; die Sanierung übersetzt all das in ein zeitgemäßes Wohngefühl. Nichts wirkt aufgesetzt, nichts zu glatt. Jeder Raum hat

Luft, die Materialien bleiben ehrlich, und die Wege innerhalb der Wohnung fühlen sich natürlich an. Carport und Garage schaffen angenehme Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Ein vorhandener Fahrstuhl ist derzeit nicht in Betrieb und müsste reaktiviert werden. So entsteht ein Zuhause mit Haltung, hell, großzügig und angenehm gelassen.

Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Ausstattung und Details

- Barrierefrei
- Vollständig modernisiert
- Personenaufzug
- Hohe Decken und großzügige Raumproportionen
- Fußläufige Erreichbarkeit des Falckensteiner Strandes
- Bodengleiche Glasdusche
- Historische Altbautüren mit Glaseinsätzen
- Hochwertige Holzdielen in den Wohn- und Schlafräumen
- Große, lichtdurchflutete Fensterflächen
- Sauna im Kellergeschoss
- Separates Gäste-WC
- Veranda
- Balkon mit Glaswindschutz und Metallgeländer
- Gehobene Ausstattungsqualität
- Moderne Einbauküche mit weißen Fronten
- Dekorativer Küchenboden mit Ornamentmuster
- Modernisiertes Tageslichtbad
- Eigenständige Etagenheizung
- Handtuchheizkörper
- Großformatige Bodenfliesen
- Drei gut geschnittene Schlafzimmer
- Essplatz in der Küche
- Dunkle Arbeitsflächen
- Weiße Wandgestaltung
- Kombination aus historischem Altbaucharme und modernem Wohnkomfort

Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Alles zum Standort

Kiel, die lebendige Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins, besticht durch ihre ausgewogene Mischung aus maritimem Flair, moderner Infrastruktur und einem jungen, dynamischen Bevölkerungsprofil. Mit rund 252.000 Einwohnern bietet die Stadt nicht nur eine stabile wirtschaftliche Basis, sondern auch ein vielfältiges Bildungs- und Freizeitangebot, das Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld garantiert. Die Nähe zur Ostsee und die zahlreichen grünen Erholungsräume verleihen Kiel eine besondere Lebensqualität, die urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung harmonisch verbindet.

Im familienfreundlichen Stadtteil Pries/Friedrichsort zeigt sich eine ruhige und sichere Wohnatmosphäre, die besonders durch eine stabile, nicht studentische Bevölkerung geprägt ist. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause inmitten einer Gemeinschaft, die Wert auf Sicherheit und Lebensqualität legt. Die überschaubare Größe des Viertels, kombiniert mit einer guten medizinischen Versorgung und einem soliden Schulangebot, schafft ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Die verkehrliche Anbindung über Buslinien sowie gut ausgebaute Radwege ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums, ohne auf die Ruhe eines naturnahen Wohnumfelds verzichten zu müssen. Zudem ist der Falckensteiner Strand fußläufig erreichbar und bietet damit eine attraktive Möglichkeit zur Erholung direkt am Meer.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an hochwertigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur etwa sechs bis elf Minuten erreichbar sind. Von Grundschulen wie der Fritz-Reuter-Schule bis hin zu weiterführenden Gemeinschaftsschulen in Friedrichsort – hier finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und individuelle Förderung. Die Nähe zu mehreren Kindergärten, darunter der Waldorfkindergarten Pries, rundet das pädagogische Angebot ab und erleichtert den Familienalltag erheblich. Auch im Gesundheitsbereich ist mit Apotheken und Ärzten in nur fünf bis zehn Minuten Fußweg eine verlässliche Versorgung gewährleistet, die gerade für junge Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet. Für entspannte Stunden und aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe ein, während Parks und Grünflächen wie der Semra-Ertan-Platz zum gemeinsamen Verweilen und Erholen einladen. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit einer charmanten Auswahl an Cafés und Restaurants, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Die Busstationen Claudiusstraße und Grüffkamp sind nur zwei bis drei Minuten zu Fuß entfernt und gewährleisten eine bequeme Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

Diese Lage in Kiel-Pries/Friedrichsort verbindet auf einzigartige Weise Sicherheit,

Komfort und ein lebendiges Miteinander – ein idealer Ort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich vielseitige Lebenswelt legen. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit und Perspektive gleichermaßen schenkt.

Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26053125 - 24159 Kiel – Pries

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