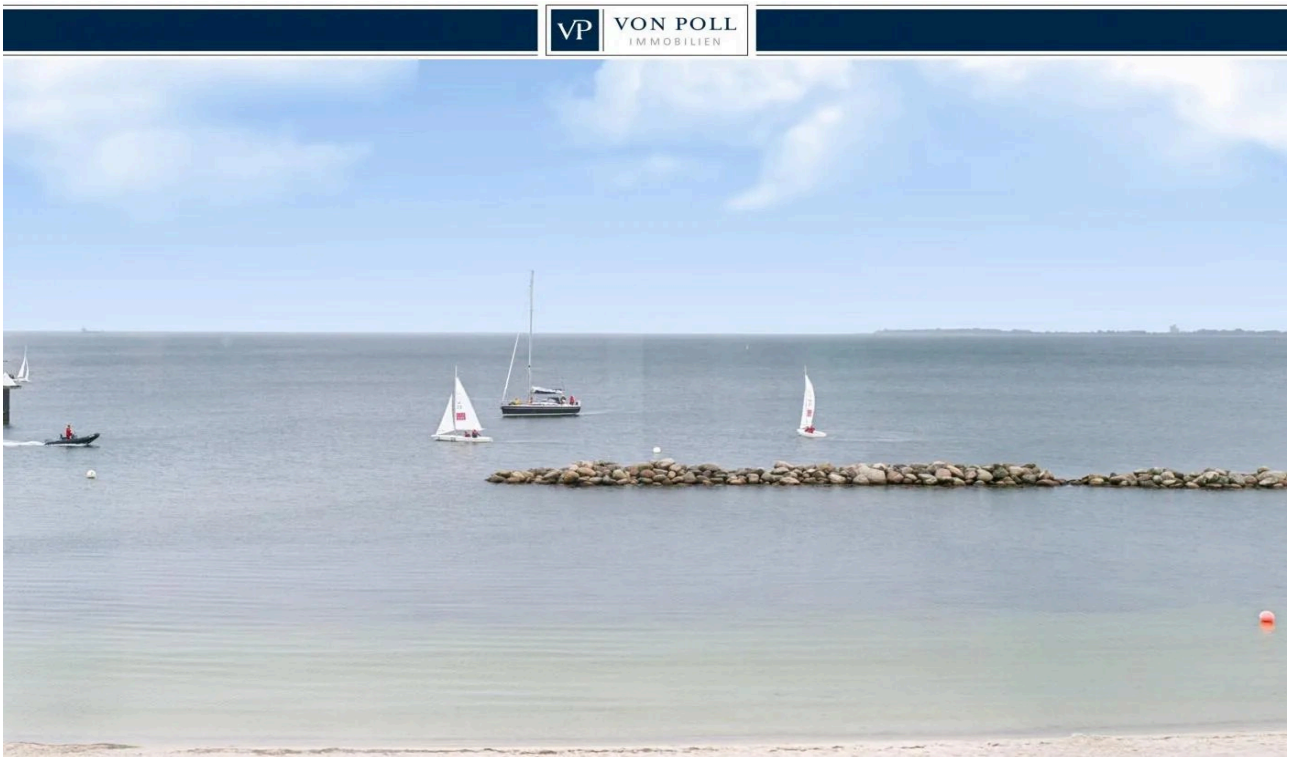
Kiel – Schilksee

Freier Blick auf die Ostsee

Objektnummer: 26053127



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

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

Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Auf einen Blick

Objektnummer	26053127
Wohnfläche	ca. 91 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Garage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	118 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Die Immobilie





Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Die Immobilie

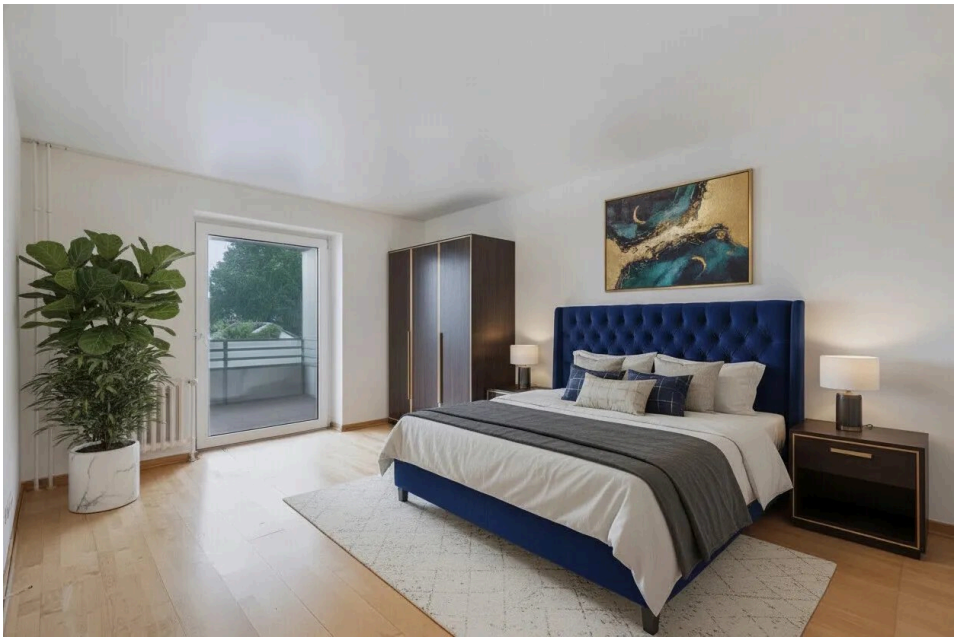




Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Die Immobilie





Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Die Immobilie





Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Die Immobilie





Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Die Immobilie





Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

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: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Die Immobilie





Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Ein erster Eindruck

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum mit unverbaubarem Wasserblick, direkt am Badestrand.

Auf ca. 91 Quadratmetern entsteht hier ein Zuhause mit spürbarer Ruhe, getragen von einer Lage, die den Alltag schon beim ersten Blick entschleunigt. Die Wohnung stammt aus dem Baujahr 1980 und umfasst drei Zimmer. Gerade darin liegt ihr besonderer Reiz: Sie besitzt die Größe, die Lage und die Grundsubstanz, um mit sicherer Hand neu gedacht zu werden.

Der Wohnbereich nimmt den zentralen Platz im Alltag ein. Hier lässt sich der Tag, mit Kaffee am Morgen, einem Buch am Nachmittag oder einem stillen Blick in Richtung Wasser wohltuend verbringen. Zwei weitere Zimmer stehen als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder ruhige Rückzugsräume bereit. Nichts tritt hier aufdringlich in den Vordergrund; vielmehr wartet die Wohnung darauf, mit Materialien, Farben und Einbauten auf ein neues Niveau gebracht zu werden. Die ca. 91 Quadratmeter geben dafür eine angenehme Breite, ohne überdimensioniert zu wirken.

Der Blick aus dem Fenster fällt über die einmalige Kieler Bucht, über Strandkörbe und Steinbuhnen hinweg bis auf die ruhige Wasserfläche. Das Licht wirkt maritim und weich. Solch einen Ausblick zu genießen ist eine absolute Rarität. Sie prägen den Charakter der Wohnung, denn sie geben jedem Raum eine leise, gelassene Bühne. Wer hier modernisiert, arbeitet nicht gegen einen Bestand, sondern mit einer besonderen Atmosphäre, die bereits vorhanden ist.

Das Gebäude liegt eingebettet zwischen Grün, gewachsenen Nachbarhäusern und der unmittelbaren Nähe zum Strand. Die Architektur der 1980er-Jahre zeigt sich sachlich und zurückgenommen, mit der ruhigen Präsenz eines Hauses, das seinen Platz am Wasser gefunden hat. Gerade in dieser Ehrlichkeit wirkt sie überzeugend. Kein überinszenierter Auftritt, sondern eine solide Etagenwohnung mit drei Zimmern, zwei Schlafräumen, einem Bad und einer Lage, die jeden Aufwand rechtfertigt. Am Ende bleibt der Eindruck eines Ortes, der nach einer behutsamen Verwandlung sehr selbstverständlich wieder glänzen kann.

Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Ausstattung und Details

- Direkter Wasser- und Strandblick
- Balkon
- Große Fenster mit maritimem Lichteinfall
- Gute Basis für hochwertige Neugestaltung
- Unverbaubarer Blick auf die Ostsee
- Strand in unmittelbarer Nähe
- Hohes Wertsteigerungspotenzial durch Modernisierung
- Seltene Kombination aus Lage, Größe und Entwicklungsmöglichkeiten
- Ideal als Erstwohnsitz oder Zweitwohnsitz
- Maritime Atmosphäre mit hohem Erholungswert

Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

Alles zum Standort

Kiel-Schilksee verkörpert die perfekte Symbiose aus maritimem Flair und gehobenem Wohnkomfort in einer der begehrtesten Küstenlagen der Landeshauptstadt. Die Stadt besticht durch ihre stabile wirtschaftliche Basis, eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein sicheres Umfeld. Hier genießen Familien ein ruhiges, naturnahes Leben, das durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und entspannter Küstenatmosphäre geprägt ist. Die solide Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen unterstreicht die Attraktivität dieses exklusiven Wohnstandorts, der mit seiner behutsamen Nachverdichtung und begrenzten Neubauflächen langfristige Wertbeständigkeit verspricht.

Der Stadtteil Schilksee präsentiert sich als ein charmanter, familiär geprägter Küstendistrikt mit rund 4.850 Einwohnern, der durch seine exklusive Wohnlage und die Nähe zum Meer besticht. Hier erleben Familien eine harmonische Gemeinschaft in einem überschaubaren, grünen Umfeld, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die begrenzte Angebotsbasis sorgt für eine besondere Wohnqualität, die von einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur Kiels profitiert. Schilksee ist somit ein idealer Rückzugsort für Familien, die Wert auf ein ruhiges, naturnahes Leben mit maritimem Charakter legen und gleichzeitig die Vorteile einer Landeshauptstadt in Reichweite wissen.

Für Familien bietet Schilksee eine hervorragende Infrastruktur, die das tägliche Leben bereichert und die Entwicklung der Kinder optimal unterstützt. Bildungseinrichtungen wie die Kita Ankerplatz, nur etwa 9 Minuten zu Fuß entfernt, sowie die Grundschule Schilksee, die in rund 19 Minuten erreichbar ist, gewährleisten eine vertrauensvolle Betreuung und Förderung der Jüngsten. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Ärzten und Zahnärzten in fußläufiger Entfernung, darunter die Praxis am Ankerplatz in nur 9 Minuten Gehzeit, sowie der Olympia Apotheke in 14 Minuten, bestens gewährleistet. Die Nähe zur Schwimmhalle Schilksee und dem Segelzentrum der Christian-Albrechts-Universität, beide in nur wenigen Gehminuten erreichbar, eröffnet vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung im Freien. Zahlreiche Spielplätze und grüne Parkanlagen in unmittelbarer Umgebung laden zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen wie Schilksee, Olympiazentrum (3 Minuten zu Fuß) gewährleisten zudem eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Für die tägliche Versorgung stehen Nah & Frisch in nur 2 Minuten Fußweg sowie ein REWE-Supermarkt in der näheren Umgebung zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in kurzer Entfernung erreichbar.

Diese Lage in Kiel-Schilksee bietet Familien somit nicht nur ein sicheres und naturnahes Wohnumfeld, sondern auch eine umfassende Infrastruktur, die den Alltag

erleichtert und vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet. Hier finden Familien den idealen Ort, um gemeinsam zu wachsen, sich zu entfalten und das maritime Lebensgefühl in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

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: 26053127 - 24159 Kiel – Schilksee

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