Kiel – Blücherplatz

# Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit gigantischer Dachterrasse und Rundumblick

*Objektnummer: 26053183*



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz


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

Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26053183 |
| Wohnfläche | ca. 120 m² |
| Etage | 6 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 650.000 EUR |
| Wohnungstyp | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon |

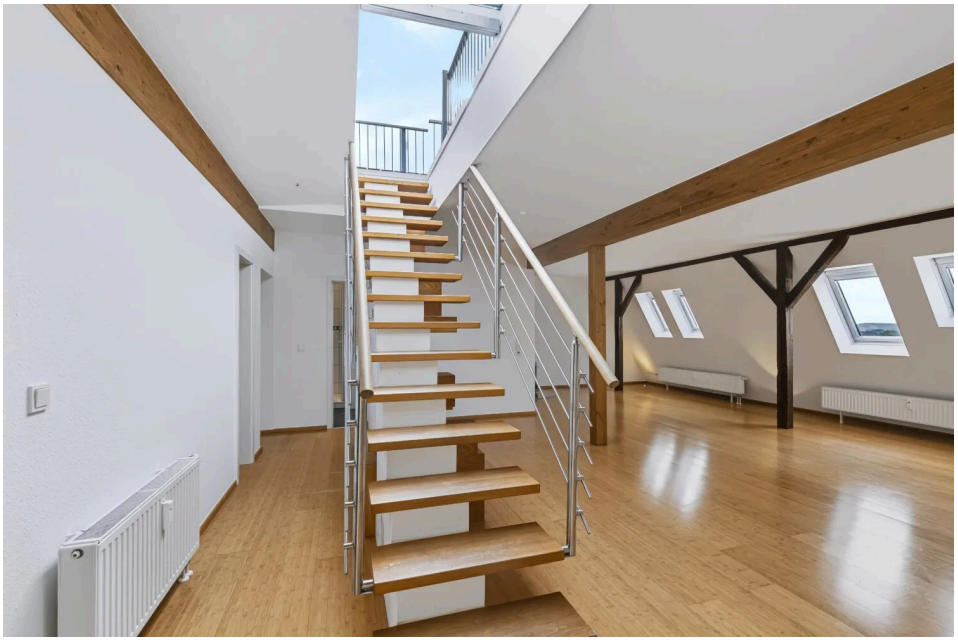
Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

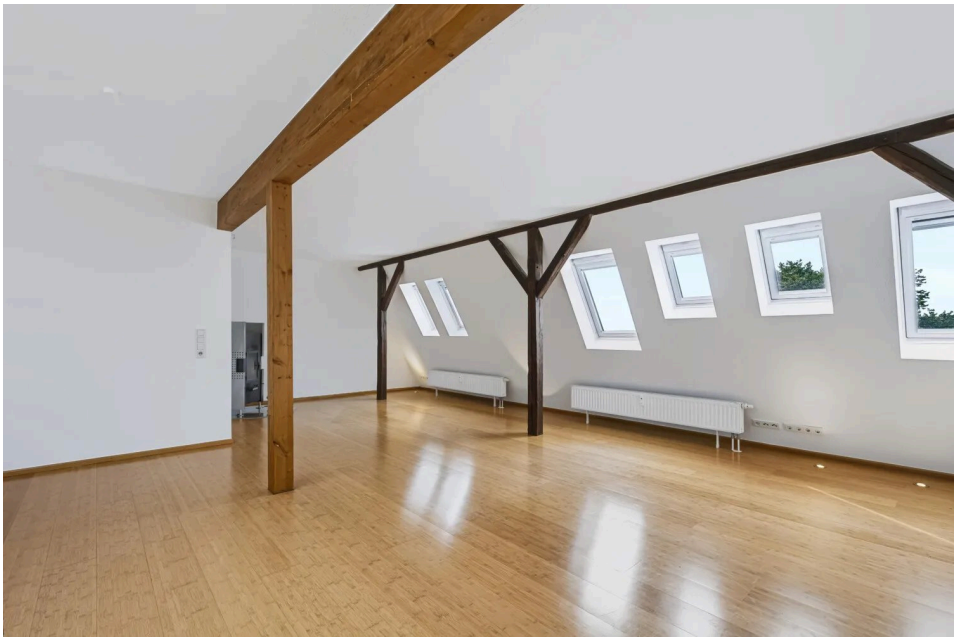
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 119 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 31.01.2035 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

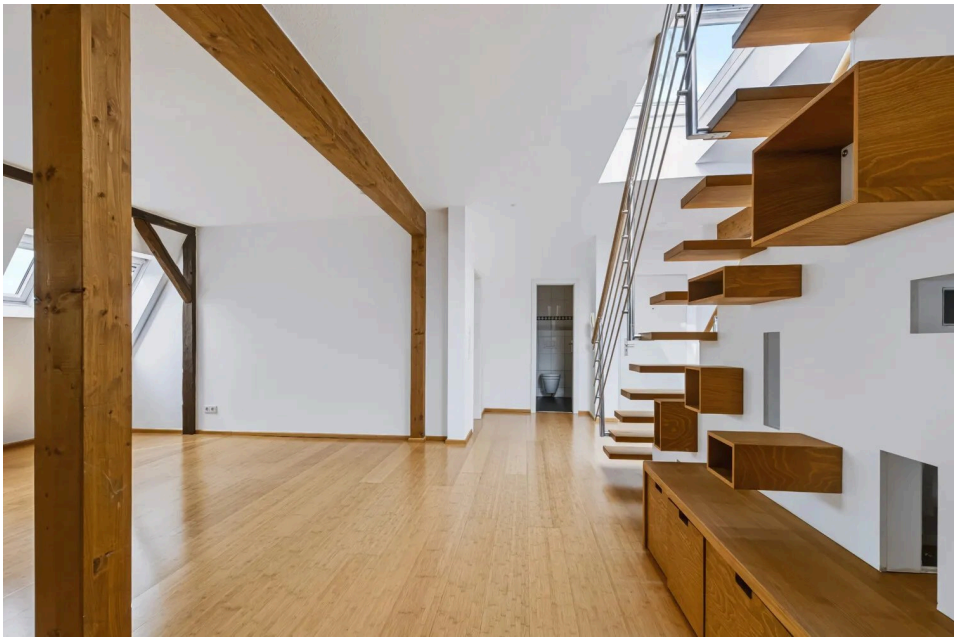
# Die Immobilie

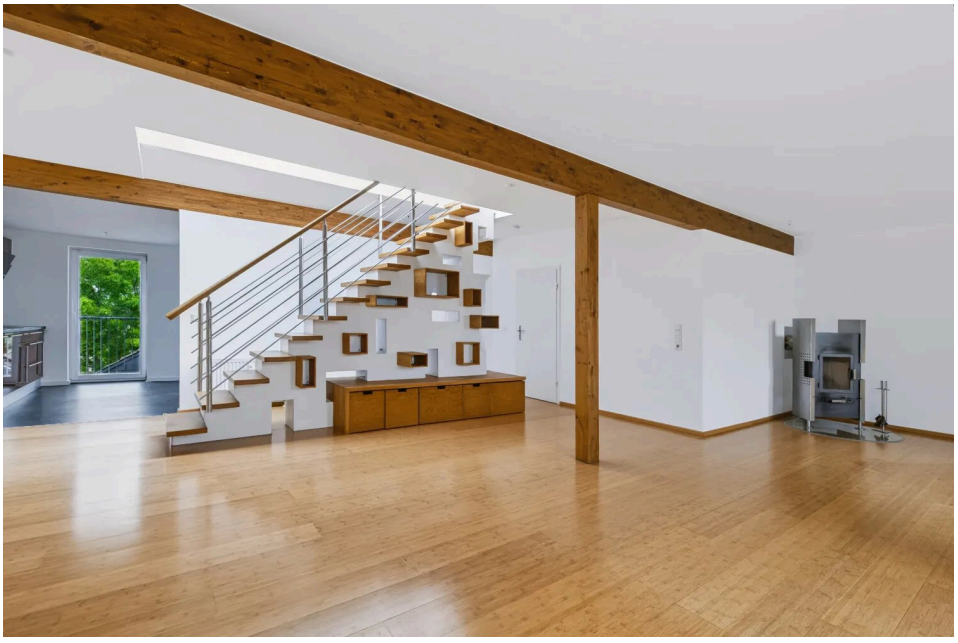




Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

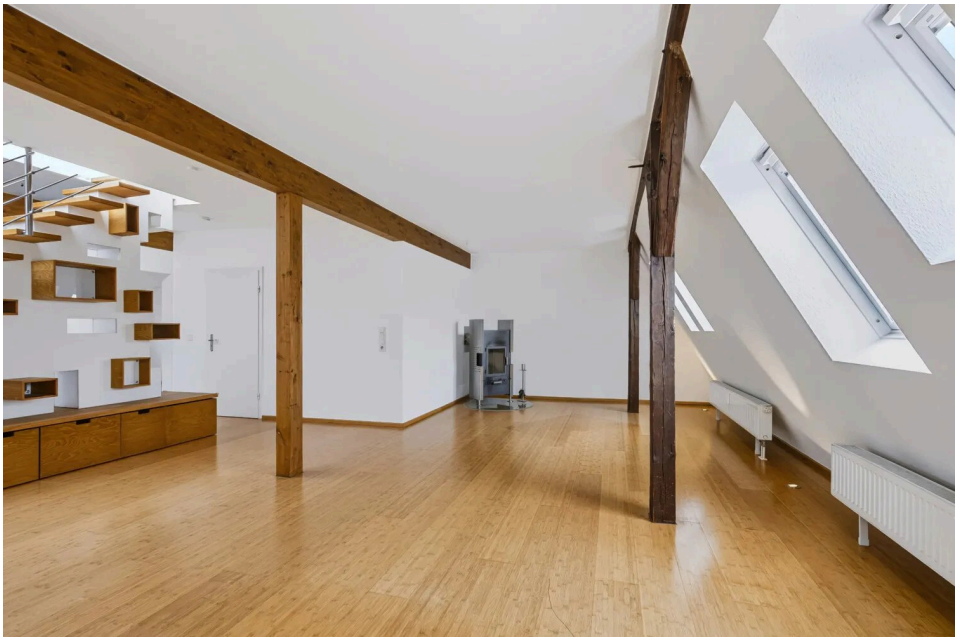
# Die Immobilie





Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

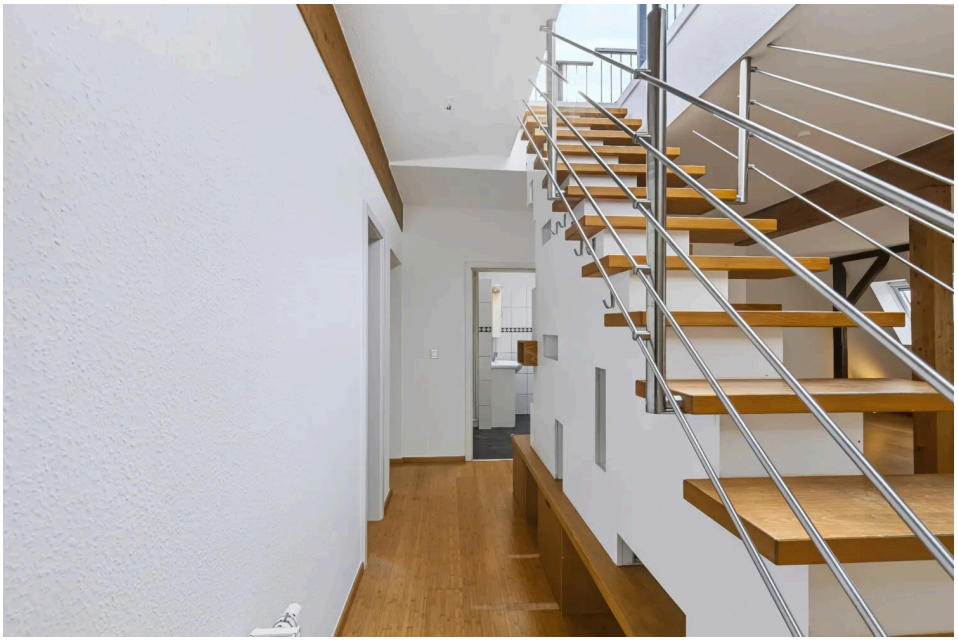
# Die Immobilie





Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

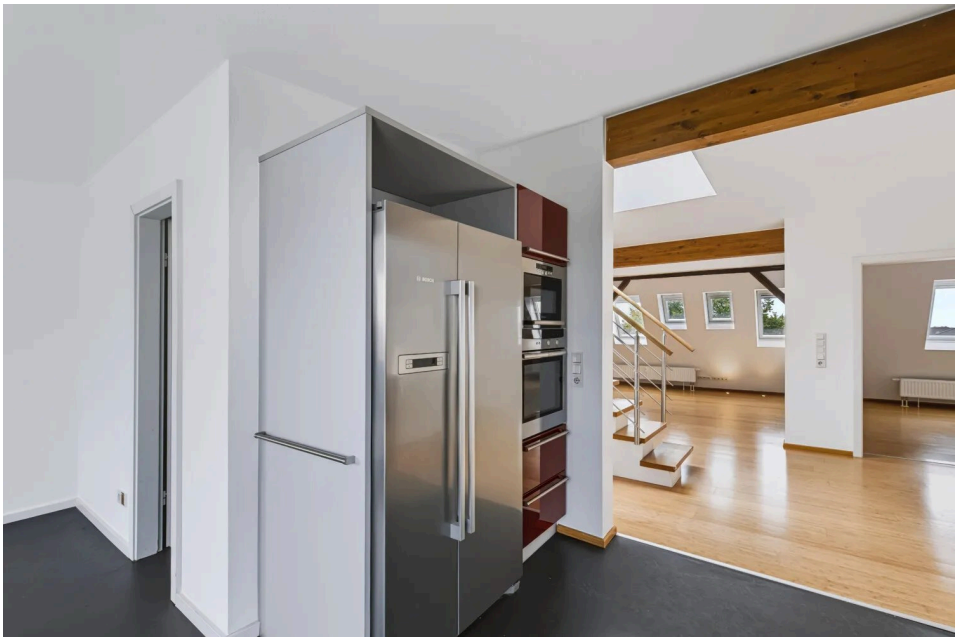
# Die Immobilie






Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

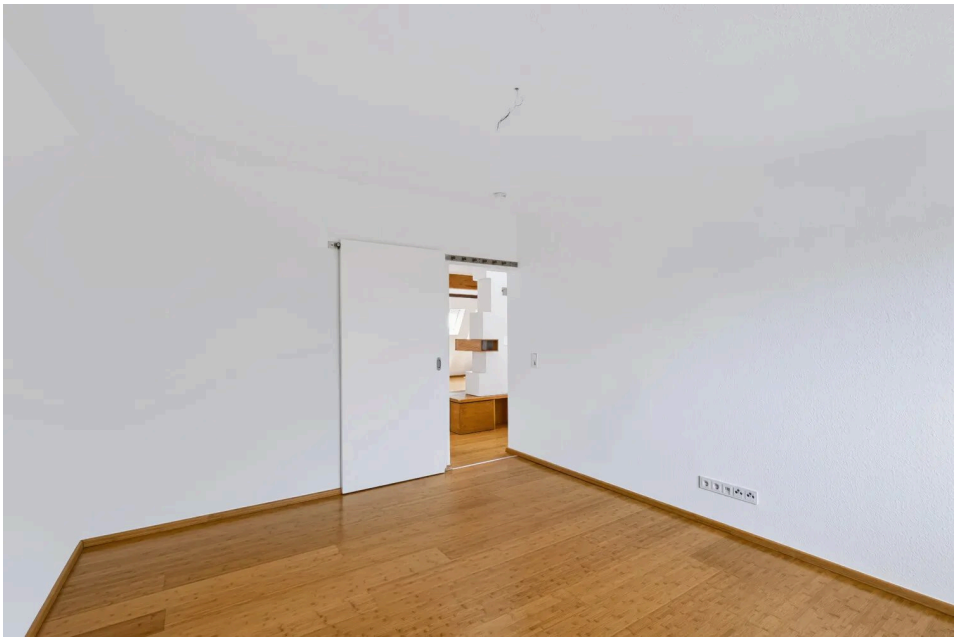
# Die Immobilie





Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

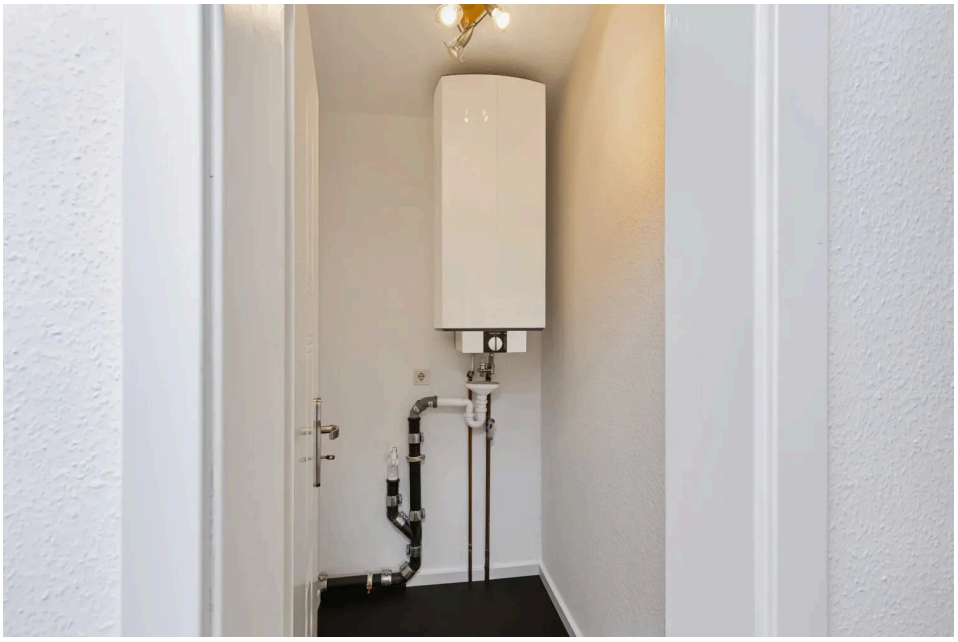
# Die Immobilie





Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

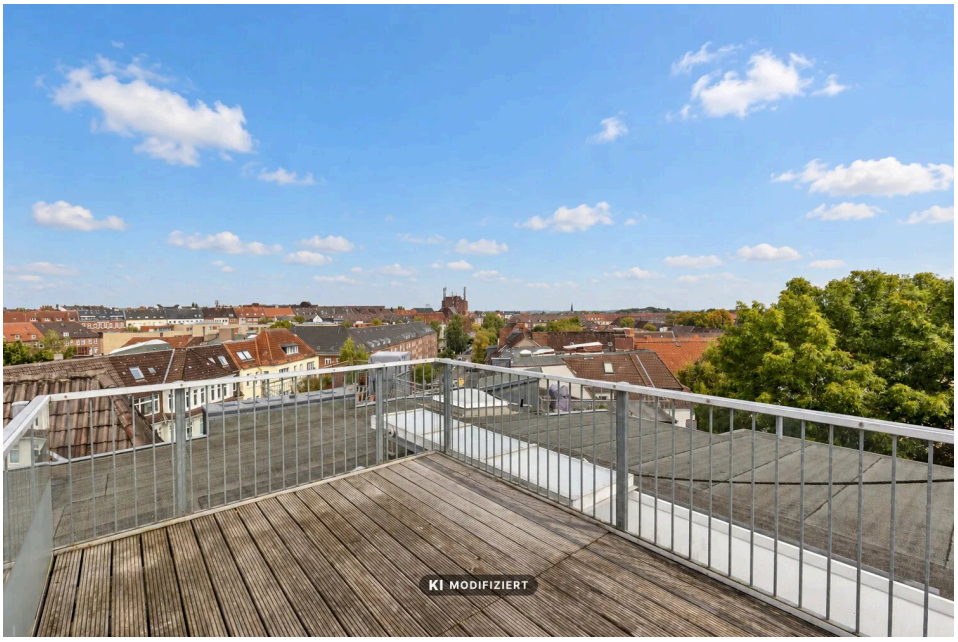
# Die Immobilie





Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# Die Immobilie






Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# Die Immobilie






Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# 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: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# Die Immobilie






Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# Die Immobilie



Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# Ein erster Eindruck

Wer das Dach betritt, spürt sofort den Charakter eines Hauses, das Geschichte atmet und zugleich modernen Komfort einzieht. Gebaut um 1900, entfaltet diese Wohnung auf rund 120 Quadratmetern ein Lebensgefühl, das in jeder Ecke eine feine Balance zwischen Tradition und zeitgemäßem Wohnen wahrt. Die sichtbaren Balken erzählen von vergangenen Jahrzehnten, während das hochwertige Parkett in allen Räumen mit seiner warmen Haptik ein Gefühl von Geborgenheit schafft.

Das Herz des Wohnbereichs ist der Kaminofen, der an kühleren Abenden angenehme Wärme spendet und eine einladende Atmosphäre schafft. Die offene Küche, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche, lässt keine Wünsche offen, Kochen und Genießen gehen hier nahtlos ineinander über. Die freistehende Treppe mit Edelstahlgeländer setzt einen markanten, modernen Akzent und verbindet die Wohnebene elegant mit dem privaten Rückzugsort.

Das Schlafzimmer bietet Raum für Ruhe und persönlichen Rückzug. Im lichtdurchfluteten Vollbad sorgt ein elektronisch steuerbares Dachfenster für Frischluft auf Knopfdruck, während die zahlreichen Dachflächenfenster Tageslicht bis in den letzten Winkel lassen. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf praktische Weise. Die eigene Therme liefert zuverlässig Warmwasser, die Zentralheizung sorgt für gleichmäßige Behaglichkeit.

Zwei Außenbereiche laden dazu ein, den Tag mit frischer Luft zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen. Der Balkon und bietet einen geschützten Platz im Freien.

Die große Dachterrasse eröffnet einen gigantischen Rundumblick, wie er nur von ganz oben zu erleben ist. Hier oben lässt sich das Leben mit allen Sinnen genießen, mit dem Blick über die Dächer der Stadt und dem Gefühl, dem Himmel ein Stück näher zu sein.

Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# Ausstattung und Details

- Freistehende Treppe mit Edelstahlgeländer
- Kaminofen
- Hochwertige Einbauküche
- Hochwertiges Parkett in allen Räumen
- Balkon mit Taubenschutz
- Dachterrasse mit gigantischen Rundumblick
- Lichtdurchflutetes Vollbad
- Elektronisches Dachfenster im Vollbad
- Viele Dachflächenfenster
- Eigene Therme für Warmwasser
- Sichtbare Balken
- Gäste-WC

- Fernwärme aus Baujahr 1985
- Haus mit Charme und Geschichte

Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# Alles zum Standort

Leben in der Landeshauptstadt Kiel kombiniert als maritime Großstadt an der Ostsee eine hohe Lebensqualität mit wirtschaftlicher und akademischer Dynamik.

Die Mikrolage im beliebten Postleitzahlengebiet gilt seit jeher als absolute Top-Adresse für anspruchsvolles Wohnen. Die Christian-Albrechts-Universität (CAU), das Universitätsklinikum (UKSH) sowie das Kieler Stadtzentrum sind schnell erreichbar, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger (wie Singles oder Pendler) langfristig wertstabil macht.

Der Adolfplatz selbst ist eine charmante, im Jahr 2000 modernisierte Park- und Ruheoase mit gepflegten Rasen- und Gehölzflächen. Die Bebauung besteht zu großen Teilen aus einer historistischen, viergeschossigen Blockrandbebauung aus der Zeit um 1900.

Lebendiges Viertel: Nur wenige Schritte entfernt liegt der bekannte Blücherplatz. Der dort zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt ist ein zentraler Treffpunkt im Viertel und bietet frische, regionale Produkte.

Gastronomie & Einkauf: Die nahegelegene Holtenauer Straße – Kiels beliebteste Flanier- und Einkaufsmeile – bietet eine inhabergeführte Vielfalt an Cafés, Restaurants, Boutiquen, Kinos und sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Infrastruktur & Anbindung, Nahversorgung & Freizeit: Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Sportstudios befinden sich in direkter, fußläufiger Umgebung. Das Naherholungsgebiet an der Kieler Förde (Düsternbrooker Gehölz und die Kiellinie) ist für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Grünen zügig zu erreichen.

Verkehrsanbindung: Bushaltestellen mit exzellenter Taktung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof liegen fast vor der Haustür. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der B76 mit Anschluss an die Autobahnen A210 und A215 Richtung Hamburg.

Objektnummer: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# 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: 26053183 - 24105 Kiel – Blücherplatz

# 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