Kiel – Düsternbrook

Maisonette in Düsternbrook

Objektnummer: 26053208



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

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

Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Auf einen Blick

Objektnummer	26053208
Wohnfläche	ca. 100 m²
Etage	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	419.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

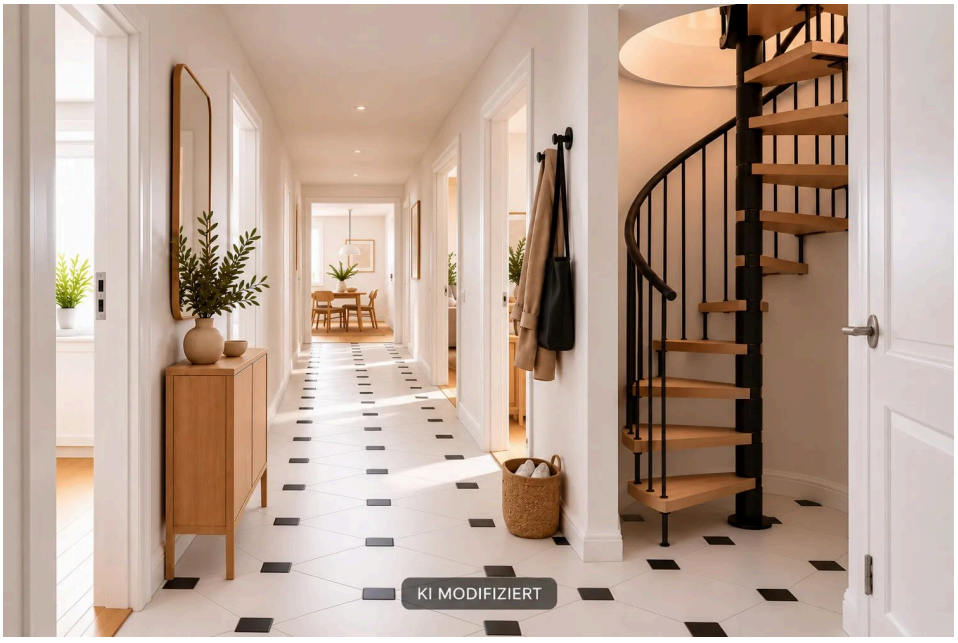
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	95.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

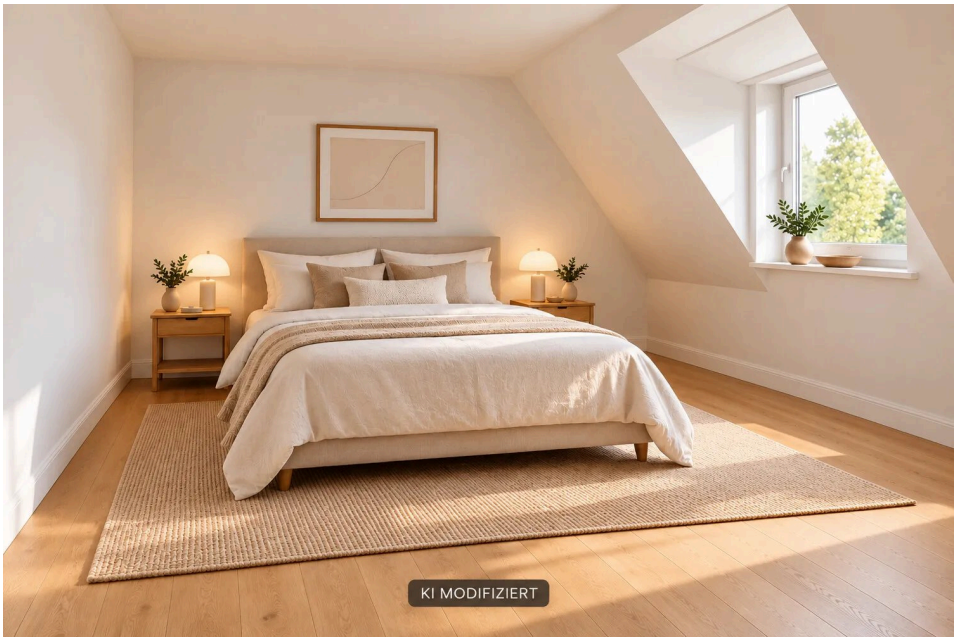
Die Immobilie

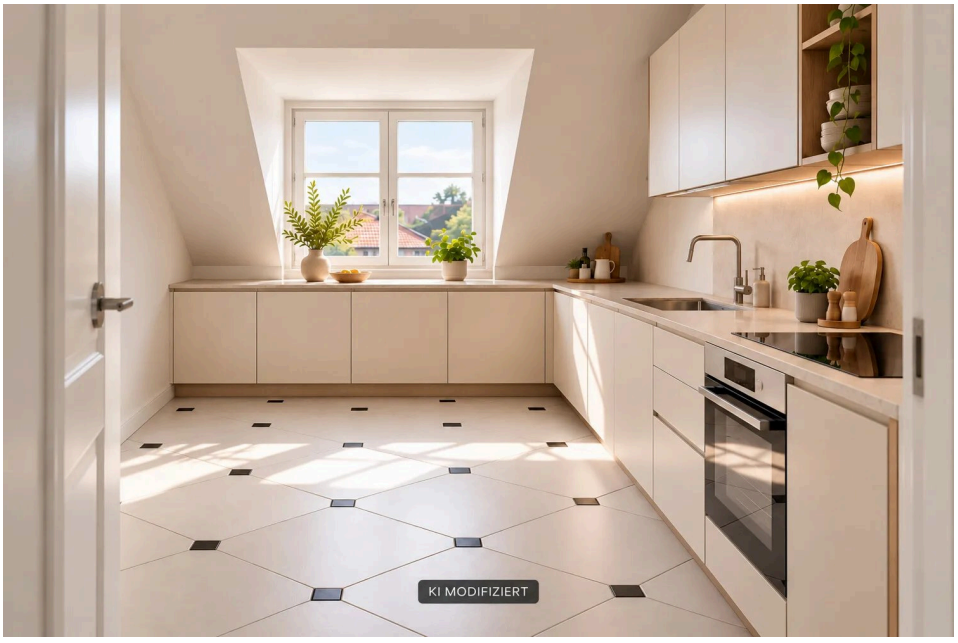




Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

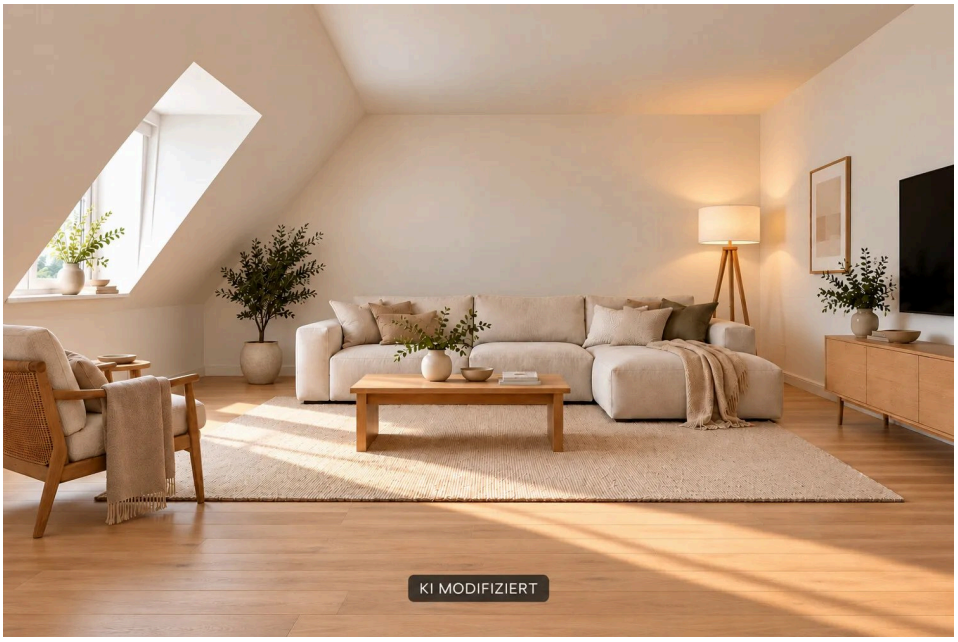
Die Immobilie

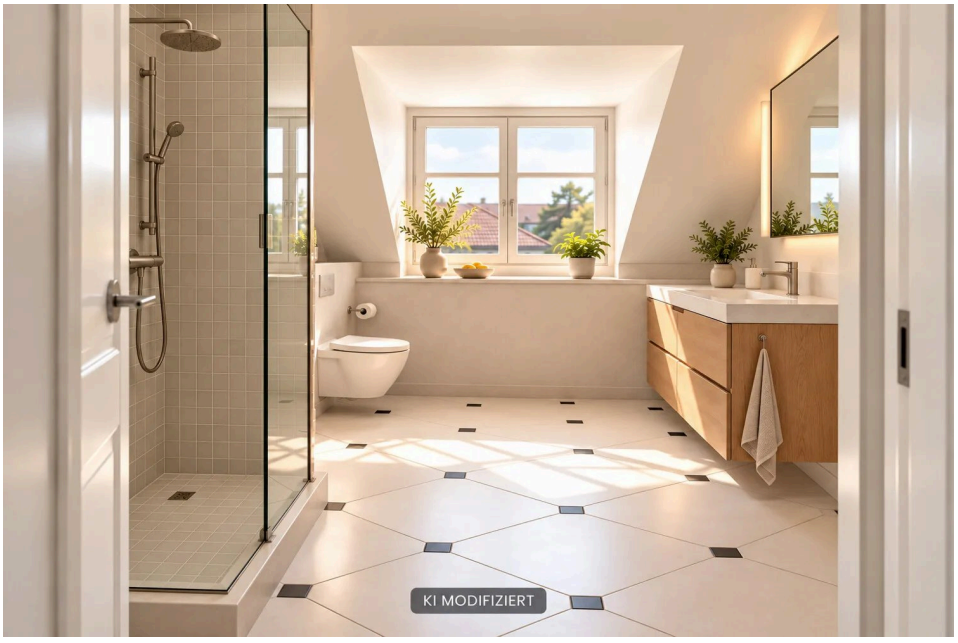




Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Die Immobilie





Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

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: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

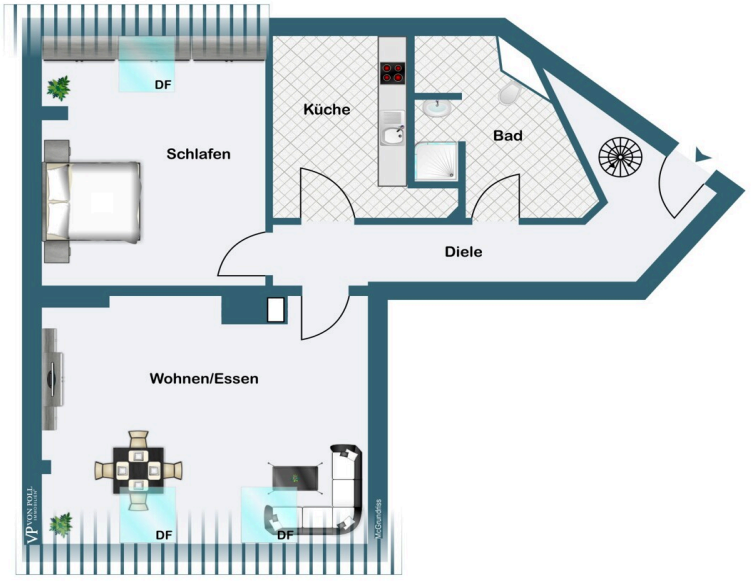
Die Immobilie

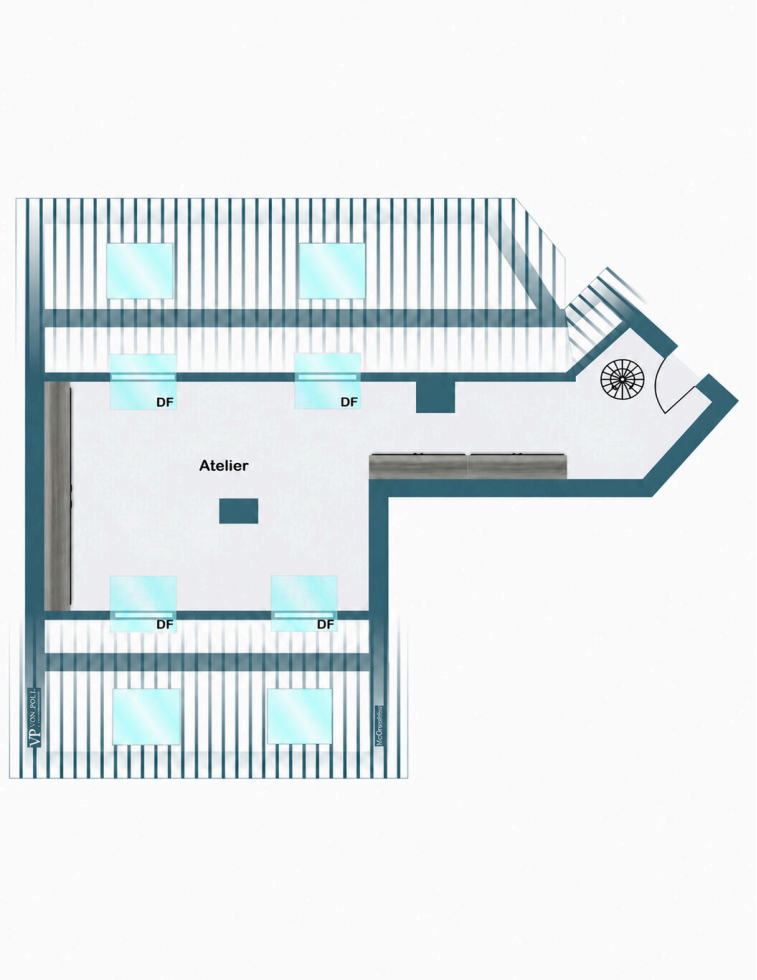




Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Ein erster Eindruck

Sie wünschen sich ein besonderes Zuhause mit individuellem Charme, großzügigen Räumlichkeiten und gemütlicher Wohnatmosphäre in einer der begehrten Wohnlagen Kiels?

Willkommen in dieser charmanten Maisonettewohnung, die sich über zwei Etagen im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses erstreckt. Die Wohnung überzeugt durch ihre besondere Raumaufteilung, charakteristische Dachschrägen und ein großzügiges Atelier im oberen Geschoss. Insgesamt stehen drei Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein individuelles Wohngefühl bieten.

Das vollunterkellerte Mehrfamilienhaus umfasst vier Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Die klassische Rotsteinfassade zur Straßenseite, die verputzte Hoffassade und das gepflegte Treppenhaus mit charakteristischer Terrazzotreppe verleihen dem Gebäude einen zeitlosen Charme.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine gemütliche Atmosphäre, die insbesondere durch die Dachschrägen geprägt wird. Die durchdachte Aufteilung der unteren Wohnebene bietet ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und persönlichen Rückzug. Die Küche aus dem Jahr 2021 fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet zeitgemäßen Komfort. Ein Duschbad ergänzt das Raumangebot. Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für angenehme Lichtverhältnisse.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das großzügige Atelier im oberen Dachgeschoss, das zweifellos das Herzstück dieser besonderen Wohnung bildet. Große Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die offene Gestaltung eignet sich ideal als Arbeitsbereich, kreativer Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnraum. Charakteristische Dachschrägen unterstreichen den individuellen Charme. Ein bereits vorhandener Wasseranschluss bietet nach entsprechender Prüfung die Möglichkeit, ein zusätzliches WC zu installieren.

Auch baulich bietet die Immobilie eine solide Grundlage. Im Jahr 1989 wurde das Dach neu eingedeckt und gedämmt. 1991 erfolgte eine umfassende Sanierung der Wohnung, bei der unter anderem Elektrik und Leitungen erneuert wurden. Diese befinden sich in einem guten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärmezentralheizung, die Warmwasserversorgung über Gasboiler. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum. Gemeinschaftlich stehen ein

Fahrradkeller, ein Waschkeller sowie ein großzügiger Trockenraum zur Verfügung und ergänzen den Wohnkomfort.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet Käufern die Möglichkeit, den Erwerb ihres zukünftigen Zuhauses frühzeitig zu planen. Eine spätere Eigennutzung ist grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zur Eigenbedarfskündigung möglich. Bis dahin kann das bestehende Mietverhältnis fortgeführt werden, sodass die Immobilie während der Übergangszeit Mieteinnahmen erzielt. Alternativ eignet sie sich auch zur dauerhaften Vermietung.

Diese besondere Maisonettewohnung vereint den gemütlichen Charme eines Dachgeschosses mit einer individuellen Raumgestaltung und einem großzügigen Atelier. Zwei Wohnebenen, charakteristische Dachschrägen und die attraktive Lage im Umfeld von Düsternbrook machen sie zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die sich langfristig ein individuelles Zuhause in einer der gefragten Wohnlagen Kiels sichern möchten.

Hinweis: Da die Wohnung derzeit vermietet ist, konnten leider keine aktuellen Originalaufnahmen der Räumlichkeiten für die Vermarktung angefertigt werden.

Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Ausstattung und Details

- Attraktive Wohnlage im begehrten Umfeld von Düsternbrook und der Kieler Förde
- Charmante Maisonettewohnung über zwei Etagen im Dachgeschoss
- Drei Zimmer mit individueller Raumaufteilung
- Gemütliche Wohnatmosphäre durch charakteristische Dachschrägen
- Großzügiges Atelier im oberen Dachgeschoss
- Wendeltreppe als Verbindung zwischen den beiden Wohnebenen
- Vorhandener Wasseranschluss im Atelier zur möglichen Nachrüstung eines WCs
- Einbauküche aus dem Jahr 2021
- Badezimmer mit Dusche
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Erneuerung der Elektrik und Leitungen im Rahmen der Sanierung 1991
- Dach im Jahr 1989 neu eingedeckt und gedämmt
- Beheizung über Fernwärmezentralheizung
- Warmwasserversorgung über Gasboiler
- Glasfaseranschluss bereits im Haus vorhanden
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 20 Wohneinheiten
- Klassische Rotsteinfassade zur Straßenseite
- Charakteristisches Treppenhaus mit Terrazzotreppe
- Eigener Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gemeinschaftlicher Waschkeller
- Großzügiger gemeinschaftlicher Trockenraum

Hinweis: Da die Wohnung derzeit vermietet ist, war es leider nicht möglich, aktuelle Originalaufnahmen der Räumlichkeiten für die Vermarktung anzufertigen.

Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

Alles zum Standort

Der Kieler Stadtteil Düsternbrook zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins. Westlich der Kieler Förde und nördlich der Innenstadt gelegen, zeichnet sich Düsternbrook durch seine gewachsene Wohnstruktur, großzügige Grünanlagen und die Nähe zum Wasser aus. Die attraktive Lage profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und Apotheken. Insbesondere die beliebte Holtenauer Straße bietet vielfältige Geschäfte, Cafés und Restaurants. Diese Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer ausgezeichneten Nahversorgung macht den Standort besonders attraktiv.

Die ruhige und gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch gepflegte Altbauten, stilvolle Mehrfamilienhäuser und repräsentative Villen sowie eine angenehme Nachbarschaft aus. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Forstbaumschule, einer der beliebtesten Parkanlagen Kiels. Großzügige Grünflächen, alter Baumbestand und idyllische Spazierwege bieten einen hohen Erholungswert. Auch das Düsternbrooker Gehölz und die nahegelegene Kieler Förde schaffen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.

Düsternbrook überzeugt zudem durch seine gute Verkehrsanbindung. Die Kieler Innenstadt ist mit dem Auto, dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Der Kieler Hauptbahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Hamburg, Neumünster, Flensburg und Lübeck. Über die B76 und die A215 mit Anschluss an die A7 bestehen zudem gute überregionale Verkehrsverbindungen. Damit eignet sich der Standort gleichermaßen für Berufspendler und Menschen mit überregionalen Reisezielen.

Die infrastrukturelle Versorgung ist insgesamt ausgezeichnet. Die nahegelegene Holtenauer Straße sowie der beliebte Wochenmarkt auf dem Blücherplatz ermöglichen kurze Wege für alltägliche Besorgungen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die umfangreichen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten der Kieler Innenstadt.

Das Umfeld von Düsternbrook ist geprägt von einer grünen, repräsentativen Wohnumgebung mit hohem Freizeitwert. Die Forstbaumschule, das Düsternbrooker Gehölz und die beliebte Kiellinie entlang der Kieler Förde bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung am Wasser. Auch Segelhäfen und die Seebadeanstalt Düsternbrook unterstreichen den maritimen Charakter. Insgesamt verbindet der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen in die Innenstadt und der besonderen Lebensqualität an der Kieler Förde.

Objektnummer: 26053208 - 24105 Kiel – Düsternbrook

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: 26053208 - 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