

Kiel - Düsterbrook

Solide vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage – Sichere Investition mit Zukunft!

Objektnummer: 25053044.15



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,04 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsterbrook

Auf einen Blick

Objektnummer	25053044.15
Wohnfläche	ca. 55,04 m ²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	200.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	134.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Die Immobilie



Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Die Immobilie





VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Die Immobilie

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Grundrisse



Obergeschoss

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: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der hellen Wohnbereiche entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, während das Schlafzimmer ausreichend Platz für Ruhe und Erholung bietet. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Stauraum. Ein modernes Badezimmer rundet das Wohnkonzept ab. Highlight der Wohnung ist sicherlich der schöne Balkon in Südausrichtung.

Ein großer Vorteil dieser Immobilie ist die bereits bestehende, zuverlässige Vermietung. Die Wohnung generiert stabile Mieteinnahmen und stellt somit eine sichere Kapitalanlage dar. Die Lage ist besonders attraktiv: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung, sodass sowohl Mieter als auch zukünftige Eigentümer von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren.

Aktuell ist diese Wohnung für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 500,00 Euro vermietet.

Mit einer Finanzierung über unseren Ansprechpartner Von Poll Finance vor Ort erhalten Sie spezielle Sonderkonditionen exklusiv für diese Immobilie - fragen Sie uns gerne danach.

Ob als langfristige Investition oder späteres Eigenheim – diese Wohnung bietet vielseitige Möglichkeiten. Sichern Sie sich jetzt diese Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Alles zum Standort

Düsternbrook erstreckt sich entlang der westlichen Uferseite der Kieler Förde und gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Im Norden grenzt der Stadtteil an Wik, im Westen an die Innenstadt und im Süden an Brunswik. Die direkte Lage am Wasser sowie die vielen Grünflächen, darunter die Forstbaumschule und das Düsternbrooker Gehölz, verleihen dem Viertel eine besondere Attraktivität. Die Kiellinie, eine der bekanntesten Promenaden Kiels, zieht sich entlang des Fördeufers und bietet nicht nur einen herrlichen Blick auf die vorbeiziehenden Segelboote und Fähren, sondern auch eine direkte Verbindung in die Innenstadt.

Verkehrstechnisch ist Düsternbrook bestens angebunden. Die Kieler Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und sorgen für eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen. Besonders attraktiv ist die ausgeprägte Fahrradinfrastruktur: Die Kiellinie sowie weitere gut ausgebaute Radwege ermöglichen eine komfortable und umweltfreundliche Fortbewegung. Auch der Tirpitzhafen, ein bedeutender Marinestützpunkt, sowie der nahe gelegene Fährhafen sind schnell erreichbar, was die Lage des Stadtteils besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 25053044.15 - 24105 Kiel - Düsternbrook

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 134.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25053044.15 - 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