

Kiel – Holtenau

# Willkommen zu Hause – Ihr Einfamilienhaus in bester Lage von Kiel-Holtenau

????????? ??????????: 25053119



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 620.000 EUR • ??????????: ca. 160,56 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 704 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

?? ??? ??????

|                   |                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------|
| ??????? ????????  | 25053119                                           |
| ??????????        | ca. 160,56 m <sup>2</sup>                          |
| ????? ??????      | ????????????? ?????                                |
| ????????          | 6                                                  |
| ?????????? ??     | 3                                                  |
| ????????          |                                                    |
| ????????          | 2                                                  |
| ???? ???????????  | 1981                                               |
| ????? ??????????? | 1 x ??????????<br>????? ???????????,<br>1 x ?????? |

|              |                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????  | 620.000 EUR                                                                           |
| ?????        | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????     | ??????                                                                                |
| ???????????? |                                                                                       |
| ??????       | ???????, ?????,<br>?????,<br>??????????????<br>???????                                |

??????? ???????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ????? ??????? ??????  | ???????? ???????<br>??????????                                               | 139.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.09.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1981           |

??????? ?????????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

?? ????????



??????? ???????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

?? ????????



??????? ???????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

?? ????????



??????? ???????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

?? ????????



??????? ???????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

?? ????????

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](http://www.von-poll.com/kiel)

VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

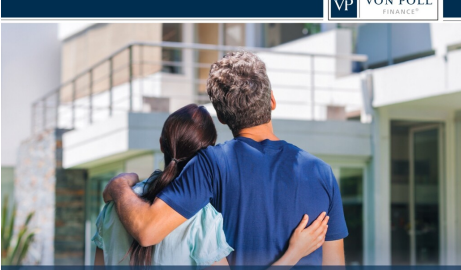


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

?? ????????

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 Hypothekenzertifikat 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](http://www.vp-finance.de)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

## ??? ?????? ??????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981 präsentiert sich in massiver Bauweise auf einem gepflegten Grundstück von 704 m<sup>2</sup> und bietet mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem vollunterkellerten Untergeschoss viel Raum für Familienleben, Rückzugsmöglichkeiten und individuelle Gestaltungsideen.

Das Haus überzeugt auf den ersten Blick durch seine ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet von Kiel-Holtenau. Die Straße „Wittenbrook“ ist wenig befahren und bietet ein familienfreundliches Umfeld mit direkter Nähe zur Kieler Förde, zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Verkehrsanbindung an die Innenstadt. Wer die Kombination aus Ruhe, Natur, Wassernähe und gleichzeitigem Stadtanschluss schätzt, wird hier fündig.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, die bereits einen ersten Eindruck von der durchdachten Raumaufteilung vermittelt. Das Erdgeschoss ist klar auf gemeinsames Familienleben ausgelegt: Ein großes Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden mit Blick in den Garten ein. Durch die Süd-West-Ausrichtung sind die Wohnräume lichtdurchflutet und profitieren von viel natürlichem Sonnenlicht. Direkt angrenzend befindet sich das Esszimmer, das sich hervorragend für Familienessen oder gesellige Abende eignet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer, eine klassische Einbauküche sowie ein seniorengerecht ausgestattetes Vollbad.

Das Dachgeschoss verfügt über drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein zusätzliches Vollbad auf dieser Etage erhöht den Wohnkomfort und bietet Familien kurze Wege und ausreichend Rückzugsräume.

Das Haus ist vollunterkellert. Die Kellerräume sind wohnlich ausgebaut und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder Stauraum. Durch die massive Bauweise und die solide Bausubstanz ergibt sich hier ein praktischer Mehrwert, der über die reine Wohnfläche hinausgeht.

Das Grundstück überzeugt durch eine gelungene Mischung aus Privatsphäre und Gestaltungsspielraum. Der Garten ist gepflegt und bietet Kindern Platz zum Spielen und Erwachsenen einen Rückzugsort im Grünen. Auf der sonnigen Terrasse mit Markise lassen sich entspannte Nachmittage und Grillabende genießen. Die Zufahrt ist befestigt

und führt direkt zur massiven Stahlbetongarage.

Technisch wurde das Haus über die Jahre kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die neue Gas-Brennwertheizung (Bosch, Baujahr 2023, Investition ca. 10.000 €), die für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Hinzu kommen mehrfach modernisierte Fenster. Im Erdgeschoss verfügen die großen Fenster im Wohn- und Essbereich zusätzlich über Außenrollläden.

Die Bausubstanz des Hauses ist solide und wurde regelmäßig gewartet. Das Dach befindet sich noch im Originalzustand von 1981 (Satteldach, 48° Neigung).

Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Einen virtuellen Rundgang finden Sie im Exposé

??????? ???????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

???????????????? ???? ?????????

- Massivbauweise, Satteldach (48° Neigung, original von 1981, gepflegt)
- Kunststofffenster (3-fach-Verglasung, überwiegend erneuert 2011–2023)
- Gasheizung Bosch Plus System Paket 5301 (2023, ca. 10.000 €)
- 2 moderne Vollbäder (EG seniorengerecht)
- Kamin im Wohnzimmer
- Terrasse mit Markise, Garten gepflegt (regelmäßige Pflege, Rasenroboter, Gärtner)
- Glasfaseranschluss (TNG)
- Einbauküche (Baujahr 1981, renovierungsbedürftig)

??????? ?????????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

??? ??? ??? ???????????

Kiel überzeugt als lebendige und familienfreundliche Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt besticht durch eine exzellente Infrastruktur, die von hochwertigen Bildungseinrichtungen über umfassende medizinische Versorgung bis hin zu vielfältigen Freizeitangeboten reicht. Mit seinem stabilen Bevölkerungswachstum und einer jungen, internationalen Gemeinschaft bietet Kiel ein sicheres und inspirierendes Umfeld, das Familien eine nachhaltige Perspektive und ein harmonisches Miteinander ermöglicht. Die Nähe zum Wasser und die attraktive Marina schaffen zudem eine besondere Lebensqualität, die durch nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine florierende Wirtschaft mit Schwerpunkt auf maritimen Branchen und Technologie ergänzt wird.

Der Stadtteil Holtenau (Postleitzahl: 24159) präsentiert sich als besonders reizvoller Wohnort für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und eine naturnahe Umgebung legen. Die Lage direkt am Kieler Kanal verleiht dem Viertel ein maritimes Flair, das zum Entdecken und Verweilen einlädt. Holtenau besticht durch seine überschaubare Bevölkerungsdichte und die exklusive Wohnlage, die von einer starken Gemeinschaft und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr geprägt ist. Die geplanten Infrastrukturmaßnahmen und die Nachnutzung des ehemaligen Marinestützpunkts unterstreichen die langfristige Attraktivität und Wertbeständigkeit dieses besonderen Stadtteils.

Für Familien bietet Holtenau eine Vielzahl an erstklassigen Einrichtungen, die den Alltag bereichern und Sicherheit schenken. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie renommierte Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Holtenau und mehrere Kindertagesstätten, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung gewährleisten. Die Nähe zur Technischen Akademie und weiteren weiterführenden Schulen schafft zudem ideale Voraussetzungen für die schulische Entwicklung Ihrer Kinder. Gesundheitliche Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Umgebung gewährleistet – beispielsweise sind die Kinderkardiologische Praxis und die Condor Apotheke nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar. Für die aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zum gemeinsamen Spielen und Erholen ein. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Gastronomie mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Haltestelle Jaegerallee (3 Minuten Fußweg), sorgt für eine stressfreie Mobilität im Alltag.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Holtenau in Kiel 24159 zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

??????? ???????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

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.

??????? ???????: 25053119 - 24159 Kiel – Holtenau

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)