

Kiel – Vorstadt

# Charmantes Mehrfamilienhaus in Kiel: Zeitloser Backsteinbau mit Modernem Wohnkomfort

Objektnummer: 24053066.5



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

KAUFPREIS: 624.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.050 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

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

Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053066.5	Kaufpreis	624.850 EUR
Wohnfläche	ca. 275 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12	Modernisierung / Sanierung	2019
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1933	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Vermietbare Fläche	ca. 275 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.05.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie



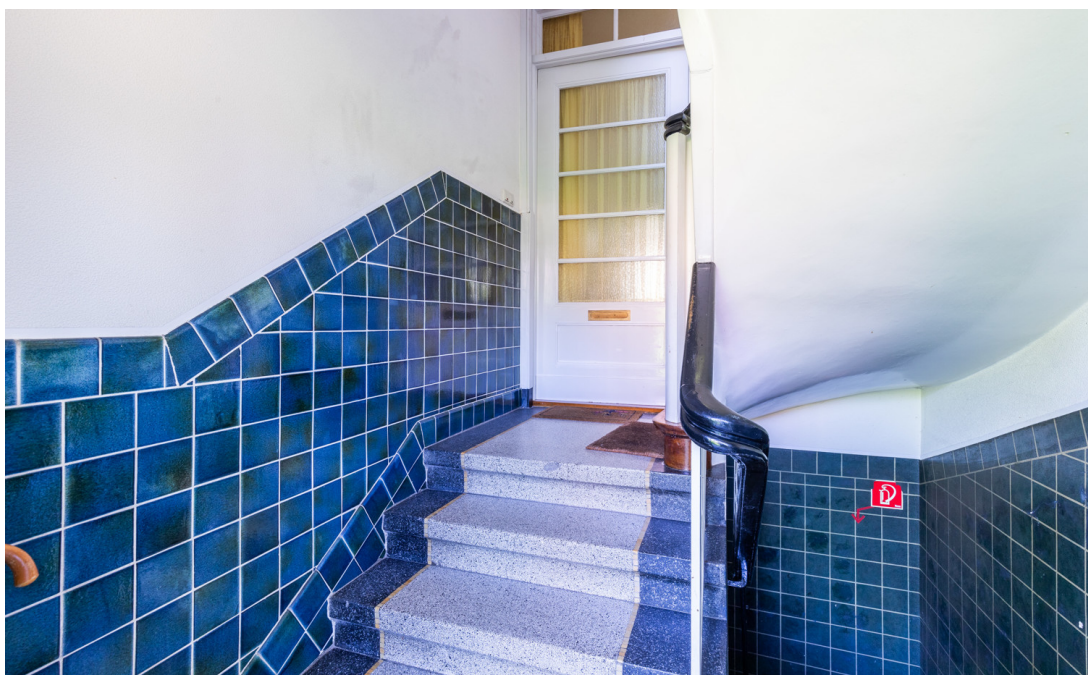
Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie



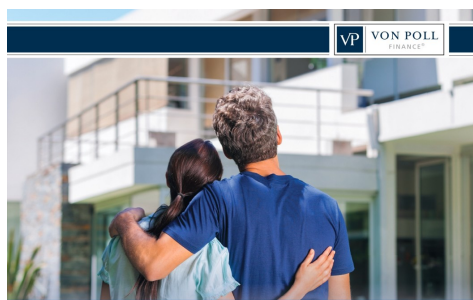
Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

# Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com



## IHNEN GEFÄHRT, 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in diesem charmanten Mehrfamilienhaus aus rotem Backstein, das den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort verbindet. Das im Jahr 1933 erbaute Haus bietet insgesamt vier Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 275 m<sup>2</sup>. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über ein helles und freundliches Treppenhaus zu den einzelnen Wohnungen. Auf jeder Etage befindet sich eine Wohnung, deren Größe und Zuschnitt zwischen zwei und vier Zimmern variieren. Die Wohnflächen reichen von ca. 48,00 m<sup>2</sup> bis ca. 88,00 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen beeindrucken mit einem einladenden Wohnambiente, das durch Echtholzparkett, große Fensterfronten und liebevoll erhaltene Holztüren geprägt ist. Die Einbauküchen sind nicht nur funktional, sondern laden sowohl zum Kochen als auch zum gemütlichen Beisammensein ein. Die Badezimmer sind mit Duschen und Badewannen ausgestattet und bieten Platz für erholsame Entspannungsmomente. Kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen haben das Mehrfamilienhaus auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die neue Gaszentralheizung, die im Jahr 2019 eingebaut wurde, sorgt für eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung. Zudem wurde das Dach im Jahr 2015 neu eingedeckt und mit einer hochwertigen Dämmung versehen, was zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt. Die Souterrainwohnung ist aktuell nicht vermietet, da sie aufgrund eines Wasserschadens noch renoviert werden muss. Ein Sanierungsangebot der Firma iSOTEC aus Kiel liegt bereits vor und kann bei Interesse eingesehen werden. In der Mietaufstellung ist die Souterrainwohnung mit einer Nettokaltmiete von ca. 510,00 € berücksichtigt. Auf dem Grundstück stehen den Mietern zwei Garagen und ein Stellplatz zur Verfügung, die für bequeme Parkmöglichkeiten sorgen. Zusätzlich verfügt das Mehrfamilienhaus über einen großzügigen Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt und den Bewohnern eine grüne Oase mitten in der Stadt bietet. Die langfristig gesicherten Mieteinnahmen machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit, sowohl für Kapitalanleger als auch für Personen, die auf der Suche nach einem stilvollen und komfortablen Zuhause sind. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Mehrfamilienhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Ausstattung und Details

- Vier Wohnungen
- Großer Garten
- Vermietbare Fläche ca. 275 m<sup>2</sup>
- 2 Garagen
- 1 Stellplatz
- Hell und freundliches Treppenhaus
- Echtholzparkett
- Holztüren
- Einbauküchen
- Tageslichtbäder
- Neue Gaszentralheizung aus 2019
- Neue Dacheindeckung mit Dämmung 2015
- Gegensprechanlage
- Langfristig gesicherte Mieteinnahmen
- Zentrale Lage
- Sanierungsangebot der Firma iSOTEC liegt vor

Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Alles zum Standort

Das charmante Mehrfamilienhaus befindet sich in einer erstklassigen Lage im Herzen von Kiel, einer Stadt, die für ihre maritime Atmosphäre und ihre lebendige Kultur bekannt ist. Trotz seiner zentralen Lage bietet die Umgebung eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre, ideal für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße, fernab vom Trubel der Innenstadt, und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an das pulsierende städtische Leben. Fußläufig erreichen Sie sämtliche Annehmlichkeiten des Alltags, darunter Geschäfte für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés und Restaurants mit vielfältigen kulinarischen Angeboten sowie verschiedene Dienstleister. Für Familien mit Kindern befinden sich Schulen und Kindergärten in der unmittelbaren Umgebung, während sich auch für Freizeitaktivitäten zahlreiche Möglichkeiten bieten. Der nahegelegene Kieler Hafen lockt mit seiner maritimen Atmosphäre und lädt zu erholsamen Spaziergängen entlang der Promenade ein. Zahlreiche Grünflächen und Parks bieten zudem Raum für Spiel und Erholung im Freien. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn sowie des Hauptbahnhofs, was sowohl für Pendler als auch für Ausflüge in die Umgebung von großem Vorteil ist. Die Nähe zur Ostsee mit ihren malerischen Stränden und idyllischen Küstenorten macht die Region zu einem beliebten Ziel für Urlauber und Naturliebhaber gleichermaßen. Insgesamt bietet die Lage des Mehrfamilienhauses eine harmonische Kombination aus urbanem Lebensstil und erholsamer Ruhe, die Ihren individuellen Wohnansprüchen gerecht wird.

**Objektnummer: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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