

Kiel – Vorstadt

# Attraktives Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Kiel

Objektnummer: 24053066



[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 - 24113 Kiel – Vorstadt

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

Objektnummer: 24053066 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053066
Wohnfläche	ca. 275 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Badezimmer	4
Baujahr	1933
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	624.850 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24053066 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 24053066 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie



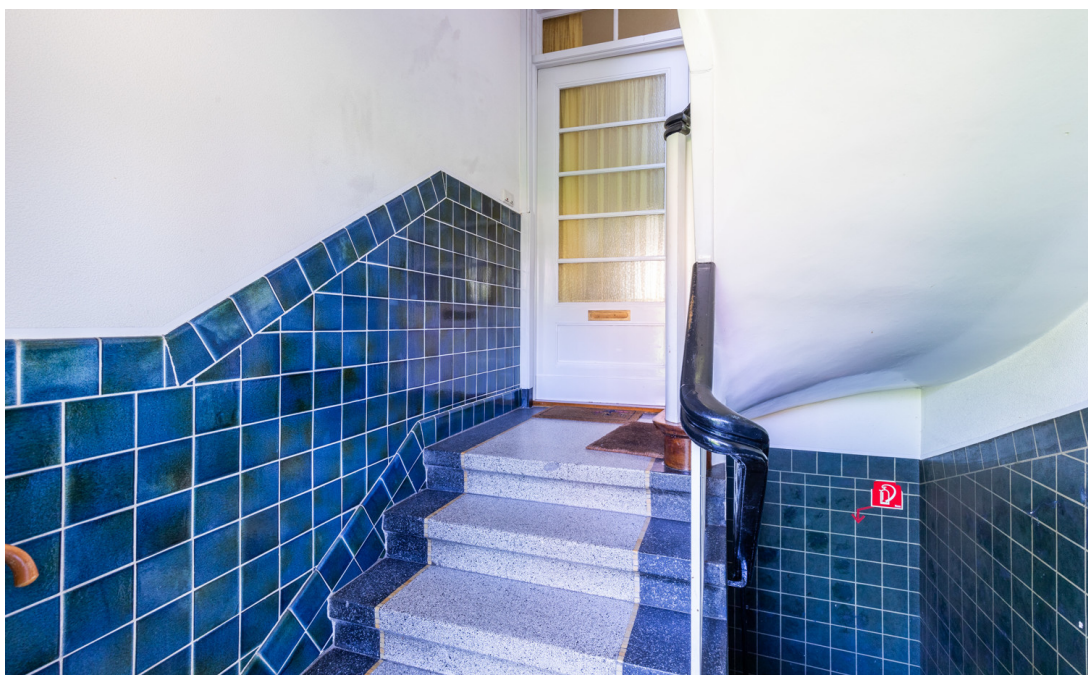
Objektnummer: 24053066 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053066 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053066 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053066 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053066 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



Objektnummer: 24053066 - 24113 Kiel – Vorstadt

## 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 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 - 59672090



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

Objektnummer: 24053066 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in diesem gepflegten Mehrfamilienhaus aus rotem Backstein, das den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort verbindet. Das Haus wurde im Jahr 1933 erbaut und verfügt über vier Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 275 m<sup>2</sup>. Über das helle und freundliche Treppenhaus hat man Zugang zum Haus und zu den einzelnen Wohnungen. Auf jeder Etage befindet sich eine Wohnung, deren Größe und Zuschnitt zwischen zwei und vier Zimmern variiert. Die Wohnungsgrößen sind mit ca. 48 m<sup>2</sup> bis ca. 88 m<sup>2</sup> großzügig bemessen. Beim Betreten der Wohnungen empfängt Sie ein einladendes Wohnambiente, das durch Echtholzparkett, große Fensterfronten und liebevoll erhaltene Holztüren geprägt ist. Die Einbauküchen sind nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend gestaltet und laden sowohl zum Kochen als auch zum gemütlichen Beisammensein ein. Die Badezimmer sind mit Duschen ausgestattet und laden zu erholsamen Entspannungsmomenten ein. Kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen haben dafür gesorgt, dass sich das Mehrfamilienhaus heute auf einem zeitgemäßen Standard befindet. Durch den Einbau einer neuen Gaszentralheizung im Jahr 2019 ist eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung möglich. Darüber hinaus ist die im Jahr 2015 erfolgte Neueindeckung des Daches mit einer hochwertigen Dämmung ebenfalls ein Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz. Die Souterrainwohnung ist aktuell nicht vermietet, hier gab es einen Wasserschaden, der behoben wurde. In der Wohnung gibt es noch Wasserbedingte Schäden, die noch behoben werden müssen. In der Aufstellung der Miete ist die Souterrainwohnung für eine Nettokaltmiete von ca. 510,00 € Nettokaltmiete mit eingerechnet. Zwei Garagen und ein Stellplatz stehen auf dem Grundstück den Mietern zur Verfügung. Sie bieten den Bewohnern bequeme Parkmöglichkeiten und sorgen für eine komfortable Unterbringung der Fahrzeuge. Darüber hinaus verfügt das Mehrfamilienhaus über einen großzügigen Garten, der einlädt, zu entspannen und im Freien zu verweilen. Auf diese Weise steht den Bewohnern eine grüne Oase mitten in der Stadt zur Verfügung. Die langfristig gesicherten Mieteinnahmen machen diese Immobilie zu einer attraktiven Anlagemöglichkeit. Dies gilt sowohl für Kapitalanleger als auch für Personen, die auf der Suche nach einem stilvollen und komfortablen Domizil sind. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Mehrfamilienhaus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24053066 - 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

**Objektnummer: 24053066 - 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 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Sonstige Angaben

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 - 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)