

Kiel – Hassee

# Kapitalanlage in guter Lage: Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten in Kiel

Objektnummer: 25053005



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

KAUFPREIS: 1.138.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 477,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 407 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

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

Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |   |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25053005                  | Kaufpreis                  | 1.138.800 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 477,64 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform     | Mansarddach               | Provision                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 24                        |                            |   |
| Badezimmer   | 9                         |                            |   |
| Baujahr      | 1900                      |                            |   |
|              |                           | Modernisierung / Sanierung | 2022  |
|              |                           | Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                           | Nutzfläche                 | ca. 124 m <sup>2</sup>  |
|              |                           | Vermietbare Fläche         | ca. 477 m <sup>2</sup>  |

Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 127.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.01.2029 | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1900                        |

Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Die Immobilie

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:  
**VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe: 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicekriterien GmbH  
10/2024

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**VP**  
5 STARS  
2024  
TOP 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
IM

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

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

VON POLL  
FINANCE®

**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 Hypotheken-  
zertifikat 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](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Kiel mit neun Wohneinheiten bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf ein durchdachtes Wohnkonzept und nachhaltige Substanz legen. Das Haus wurde im Laufe der letzten zehn Jahre umfangreich modernisiert und überzeugt nicht nur durch die hochwertige Ausstattung, sondern auch durch die lichtdurchfluteten und freundlich gestalteten Räumlichkeiten, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Die Wohnungen verteilen sich auf sechs großzügige 3-Zimmer-Wohnungen und drei kompakte 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss, die sich jeweils durch eine optimale Raumaufteilung auszeichnen. Die 3-Zimmer-Wohnungen eignen sich ideal für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften, da sie neben großzügigen Wohnbereichen auch ausreichend Platz für individuelle Rückzugsmöglichkeiten bieten. Auf die Bedürfnisse von Singles oder Pendlern sind die 2-Zimmer-Wohnungen perfekt zugeschnitten. Jede Wohnung verfügt über ein modernes und geschmackvolles Duschbad, das in den letzten Jahren laufend erneuert wurde. Ebenfalls wurden alle Wohnungen mit neuen, modernen Einbauküchen ausgestattet, die neben einer ansprechenden Optik auch durch eine hohe Funktionalität überzeugen. Ein besonderes Highlight sind die in den Wohnräumen verlegten Holzdielenböden. Sie unterstreichen den klassischen Charakter der Immobilie und verleihen den Wohnungen eine warme und einladende Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine optimale Belichtung der Räume und schaffen ein helles und freundliches Ambiente, das sowohl bei den Mietern als auch bei Besuchern einen hohen Eindruck hinterlässt. Die Instandhaltung und Modernisierung des Mehrfamilienhauses wurde kontinuierlich durchgeführt. Neben der Erneuerung der Duscbäder, der Küchen und der Fenster wurde seit dem Jahr 2015 auch die Elektrik in den einzelnen Wohnungen im gesamten Haus auf den neuesten Stand gebracht. Ein Glasfaseranschluss sorgt für eine zukunftssichere Versorgung mit schnellem Internet - ein wichtiger Faktor für die Ansprüche an modernes Wohnen. Fernwärme, deren Leitungen 1998 erneuert wurden, sorgt für eine umweltfreundliche und effiziente Wärmeversorgung. Auch die Bausubstanz kann sich sehen lassen: Die Dacheindeckung und die Gauben wurden im Jahr 1987 erneuert, der Keller wurde im Jahr 1994 saniert und die Fassade erhielt im Jahr 2014 einen neuen Putz, der dem Gebäude ein gepflegtes und ansprechendes Erscheinungsbild verleiht. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer guten und nachgefragten Wohnlage in Kiel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind gut zu erreichen. Die Lage in Verbindung mit den attraktiven und modernisierten Wohneinheiten ist ein Garant für eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und ein langfristig stabiles Mietpotenzial. Das Haus bietet eine einzigartige Kombination aus moderner Ausstattung, gepflegter Substanz und attraktiver

Lage. Die hellen und freundlichen Wohnungen überzeugen sowohl durch ihre Größe als auch durch die hochwertigen Details. Sie sind nicht nur eine sichere Kapitalanlage, sondern auch ein begehrtes Objekt für Mieterinnen und Mieter. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee**

## Ausstattung und Details

- Wohnungen: sechs großzügige 3-Zimmer-Wohnungen und drei kompakte 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss
- Böden: Holzdielen in den Wohnräumen
- Bäder: Moderne, geschmackvolle Duscbäder (laufend erneuert) mit Lüfter
- Küchen: Neue, moderne Einbauküchen in allen Einheiten (laufend erneuert)
- Fenster: Großzügige Fensterflächen für optimale Belichtung (laufend erneuert)
- Altbaucharme durch hohe Decken und Holztüren
- Heizung: Fernwärme (Leitungen 1998 erneuert)
- Elektrik: Seit 2015 modernisiert
- Dach und Gauben: 1987 erneuert
- Kellersanierung: 1994
- Hoffassade: Neuer Putz 2014
- Nachgefragte Wohnlage: Gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und ÖPNV
- Abstellflächen für Fahrräder im Hof
- Hofgebäude für zusätzlichen Stauraum

Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus liegt im südlichen Teil der Stadt und bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Lebensgefühl und guter Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B76 sowie die A215 sind die Kieler Innenstadt und umliegende Städte schnell und bequem erreichbar. Zudem sorgt ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr mit regelmäßigen Busverbindungen für zusätzliche Mobilität. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken, darunter Supermärkte, Discounter und kleinere Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind in der Nähe leicht zugänglich, was die Versorgungssituation komfortabel macht. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten und Schulen, während Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportvereine und kulturelle Einrichtungen die Lebensqualität für alle Altersgruppen steigern. Das Umfeld ist vielseitig und reicht von Mehrfamilienhäusern bis hin zu Einfamilienhäusern, was die Gegend für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv macht. Die Nähe zur Kieler Förde und anderen Naherholungsgebieten bietet zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit und die vielfältige Infrastruktur ist sowohl für Familien als auch für Singles und Paare eine begehrte Wohnlage.



Objektnummer: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 127.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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: 25053005 - 24113 Kiel – Hassee

## 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)