

Kiel / Russee – Russee

# Sanierung oder Abriss? Baugrundstück mit Zweifamilienhaus & 5 übergroßen Garagen in beliebter Lage

Objektnummer: 23053146.1



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

KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.350 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

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

Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Auf einen Blick

Objektnummer	23053146.1
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1937
Stellplatz	5 x Freiplatz, 25 EUR (Miete), 5 x Garage, 60 EUR (Miete)

Kaufpreis	535.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	330.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Die Immobilie





Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Die Immobilie



Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.: 04351 - 883 81 20

Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde | eckernfoerde@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

www.von-poll.com/eckernfoerde

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com

Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine charmante Immobilie im Kieler Stadtteil Russee aus dem Jahre 1937. Es stehen zwei Wohneinheiten mit jeweils separaten Eingängen zur Verfügung. Dachgeschosswohnung rechts / 3 Zimmer: € 610,-- Kaltmiete Dachgeschosswohnung links / 3 Zimmer: € 575,-- Kaltmiete Monatliche Miete Garagen: 5 Garagen - 300,-- Euro / monatlich Monatliche Miete Außenstellplätze : 5 Stellplätze - 125,-- Euro / monatlich Das zur Liegenschaft gehörige Grundstück ist 1.350 Quadratmeter groß . Darüber hinaus stehen 5 überlange Garagen zur Verfügung. Es sind hier mehrere Nutzungsoptionen denkbar. - Sanierung des Objekts vor dem Hintergrund einer gewinnbringenden Mietrendite. - Abriss des Objektes und Neubau. Hier wäre sogar die Umsetzung der Errichtung eines 7 Parteienhauses möglich. Die Grundstücksgröße kann noch abgesprochen werden. Der Vermessungsingenieur hat die neuen Grundstücksgrenzen noch nicht vermessen. Es besteht die Option das eigene zukünftige Grundstück / Baugrundstück mitzugestalten. Im vorderen Bereich des gesamten Grundstücks, befindet sich eine Kfz- Prüfstelle, welche nicht verkauft wird. Eine Besichtigung des Grundstücks ist nach vorheriger Terminabsprache möglich. Bitte sehen Sie vom Betreten des Grundstücks ohne den Eigentümer oder eine von diesem autorisierte Person ab. Kosten für einen Abriss sind im Kaufpreis nicht enthalten! Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Ausstattung und Details

- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Einbauküchen in den Wohnungen mit Abstellraum für Waschmaschine & Gefrierschrank
- Badezimmer mit Wannen
- separate Gärten mit Grünflächen pro Wohnung
- Stellplätze
- 5 Garagen

Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Alles zum Standort

Russee gilt als einer der bevorzugten Stadtteile Kiels zum Wohnen, dank seiner hervorragenden Infrastruktur. Verschiedene Supermärkte, kleine Geschäfte, Banken, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Die Innenstadt Kiels ist sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Kurzum, ein Stadtteil, der Lebensqualität und Wohlbefinden garantiert. Das Autobahnkreuz Kiel-West bietet eine Anbindung an die Bundesautobahnen 215 und 210 und den sogenannten Mettenhofzubringer, der in Richtung Rendsburg, Flensburg, Neumünster und Hamburg führt. Die Kieler Förde mit ihren verschiedenen Stränden und das beliebte Kieler Umland mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. Die Landeshauptstadt Kiel, die ein wirtschaftliches und politisches Zentrum Schleswig-Holsteins darstellt und ein bedeutender Standort der Deutschen Marine ist, beherbergt insgesamt 247.000 Einwohner. Jährlich findet hier das weltberühmte Segelhighlight, die Kieler Woche, statt.

Objektnummer: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 330.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 23053146.1 - 24111 Kiel / Russee – Russee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7 Eckernförde  
E-Mail: [eckernfoerde@von-poll.com](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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