

Kiel – Holtenau

# Kleine Kapitalanlage! Vermietete Eigentumswohnung in Kiel Holtenau

Property ID: 23053042



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

**PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## At a glance

Property ID	23053042	Purchase Price	220.000 EUR
Living Space	ca. 89 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1968		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	122.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.11.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating		

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## The property



Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## The property



Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## The property



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Kiel**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23



DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION**

PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“

ANALYSE (FOCUS 18/22)

[www.deutschlandtest.de](http://www.deutschlandtest.de)

FOCUS **MONEY**

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## The property



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

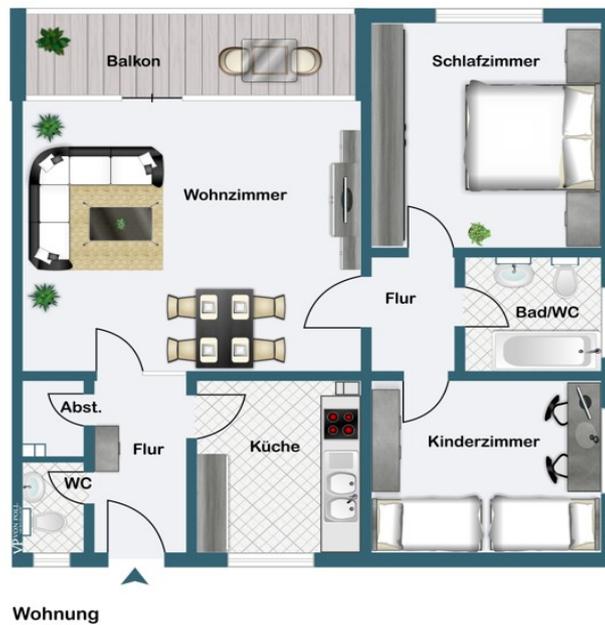
VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## A first impression

Diese vermietete Eigentumswohnung befindet sich mitten in der Holtenau, nur wenige Meter von der der Kieler Förde entfernt! Sie bietet Ihnen alles in fußläufiger Nähe, was Holtenau so attraktiv und lebenswert macht! Über das freundliche Treppenhaus gelangen Sie mühelos in die erst 2006 renovierte Wohnung im 1. Obergeschoss. Durch die Wohnungstüre hindurch, lässt schon der Flur erahnen, dass die Wohnung alle Kriterien an eine helle und gemütliche Wohnung erfüllt. Der gut durchdachte Grundriss bietet auf 88m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein Paar oder eine Einzelperson. Große Fenster machen das Wohnzimmer zum Mittelpunkt der Wohnung. Mit Platz für einen Esstisch und einer Sofalandschaft lädt das Wohnzimmer zum Entspannen und Verweilen ein. Ausgestattet mit einem großzügigen Balkon. Die Einbauküche ist mit den üblichen Elektrogeräten wie, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzugshaube und ausreichend Staufläche ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt auch in der Küche für ausreichend Tageslicht. Das Wannenbad ist weiß gefliest und somit zeitlos und neutral. Das Schlafzimmer und das Gästezimmer bieten Ihnen ausreichend Platz für Betten, Kleiderschränke und Sideboards. Abgerundet wird die Wohnung durch die kleine praktische Abstellkammer. Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt 650,00 € zzgl. Heizkostenvorauszahlung zzgl. Betriebskostenvorauszahlung 165,00€ (01.12.06) und ist somit auch als kleine Kapitalanlage geeignet. Neben einem Kellerraum gehört noch ein Stellplatz zum Angebot.

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## Details of amenities

- Ruhige Lage
- Wannenbad
- Waschmaschinenanschluß in der Wohnung
- Südbalkon
- Großzügige Zimmer
- Einbauküche
- Stellplatz
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Unbefristet vermietet

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## All about the location

In Kiel-Holtenau, einer der beliebtesten Stadtteile der Landeshauptstadt, ist man zwischen dem Nord-Ostsee-Kanal und der Förde in historischem und harmonisch gewachsenem Ambiente gern zu Hause. Wunderschön geschmackvoll sanierte Altbauensembles, maritime Wahrzeichen und Kaianlagen beschenken Holtenau eine ganz besondere charmante Note. Neuerbautes fügt sich zudem angenehm ein und komplettiert den charismatischen Gesamteindruck. Einheimische wie Touristen schätzen diesen besonderen Teil der Stadt Kiel – hier kann man sich einfach wohlfühlen, den Blick über die Förde und den Kanal schweifen lassen, den Schiffen und Seglern sehnsuchtsvoll hinterher schauen oder den kleinen Urlaub zwischendurch in einem der gemütlichen Restaurants oder Cafés am Tiessenkai genießen. Durch die sehr gute Anbindung zur Innenstadt und die ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, einer Grundschule und Ärzten bietet Holtenau auch jeden Komfort für den beruflichen und familiären Alltag. Ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW gelangen Sie schnell in umliegende Gemeinden oder in das Zentrum der Stadt Kiel sowie zu den weiterführenden Autobahnen.

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 122.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

Property ID: 23053042 - 24159 Kiel – Holtenau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)