

Kiel – Vorstadt

# Charmantes Mehrfamilienhaus in Kiel: Zeitloser Backsteinbau mit Modernem Wohnkomfort

CODE DU BIEN: 24053066.5



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

PRIX D'ACHAT: 624.850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 275 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.050 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053066.5
Surface habitable	ca. 275 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	12
Salles de bains	4
Année de construction	1933
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	624.850 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	118.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## La propriété



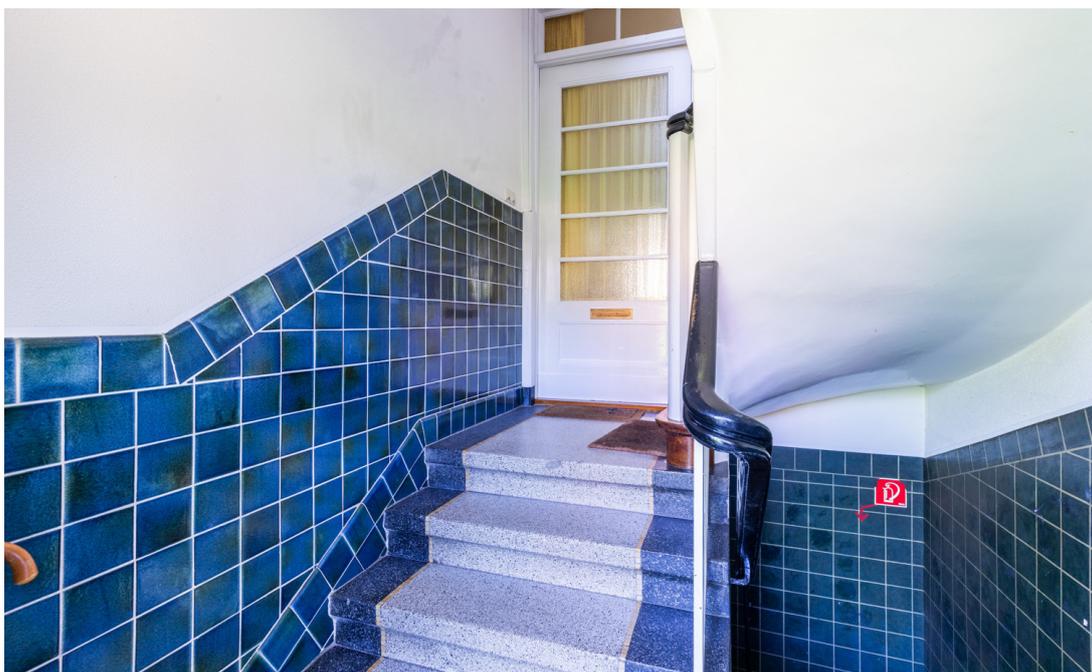
CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## La propriété

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

www.von-poll.com



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)

**CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24053066.5 - 24113 Kiel – Vorstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)