

Kiel – Hassee

# Vielseitige Immobilie in Hassee: Wohnen und Gewerbe unter einem Dach!

??????? ??????????: 24053071.1



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

???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 178 m<sup>2</sup> • ?????????: 15 • ?????? ????: 721 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053071.1	????? ???????	375.000 EUR
????????????	ca. 178 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	15		
????? ?????????????	1935		
?????? ?????????????	5 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????? ???????	ca. 368 m <sup>2</sup>
		?????????	???????
		?????????????	
		?????????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	???????? ??????? ??????	???????? ??????? ????????????	263.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.06.2034	????????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1935

??????? ????????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

?? ????????



??????? ???????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

?? ????????



??????? ???????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

?? ????????



???????? ??????????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

?? ?????????



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



??????? ????????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

?? ????????

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com



**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

??????? ???????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

??? ?????? ???????????

Diese charmante Immobilie liegt sehr zentral im beliebten Stadtteil Hassee, nur wenige Minuten von der Kieler Innenstadt entfernt. Das Gebäude, das um 1935 auf einem 721 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde, bietet komfortables Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auf drei Ebenen verteilen sich drei Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten, von denen derzeit drei Einheiten vermietet sind. Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie kontinuierlich umgebaut, instand gehalten und erweitert, sodass sie heute durch ihre besondere Ausstrahlung besticht. Das Haus ist individuell gestaltet und bietet daher zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Eine der Gewerbeeinheiten besteht aus einer ca. 70 m<sup>2</sup> großen Lagerfläche, die derzeit vermietet ist. Die andere Gewerbeeinheit umfasst Lager-, Büro- und Ausstellungsräume auf ca. 100 m<sup>2</sup> und ist derzeit unvermietet. Die großzügige Vier-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Größe von ca. 103 m<sup>2</sup> ist unbefristet vermietet. Die ca. 45 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung ist ebenfalls unbefristet vermietet. Eine weitere Einzimmerwohnung mit ca. 30 m<sup>2</sup> ist derzeit unvermietet. Das Angebot wird durch einen großzügigen Keller und mehrere Stellplätze abgerundet. Ein kleiner, gepflegter Garten vervollständigt das Gesamtbild. Diese Immobilie eignet sich optimal als kleine Kapitalanlage und kann individuell genutzt werden.

??????? ???????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

???????????????? ???? ??????????

- Kleine Kapitalanlage
- Kein Denkmalschutz
- Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten
- Entwicklungspotential
- Solide Ausstattung
- Mietsteigerungen bei Neuvermietung möglich
- Keller
- Lagerhalle

??????? ????????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

??? ??? ??? ????????????

Diese vielseitige Immobilie befindet sich im beliebten Kieler Stadtteil Hassee. Die Ortsteile Russee und Hassee verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Diverse Supermärkte, mehrere kleine Geschäfte, Banken, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Die Innenstadt von Kiel ist mit dem PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnanschlüsse in Richtung Rendsburg und Flensburg sowie Neumünster und Hamburg sind nur wenige Autominuten entfernt

??????? ???????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 263.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. 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.

???????? ??????????: 24053071.1 - 24113 Kiel – Hassee

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 ?????

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)