

Kiel – Hassee/Vieburg

# Lichtdurchflutetes Mehrfamilienhaus – Historischer Charme trifft Investmentpotenzial

Objektnummer: 25471011



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

KAUFPREIS: 604.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.050 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25471011	Kaufpreis	604.500 EUR
Wohnfläche	ca. 275 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1933	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 275 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.05.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1933

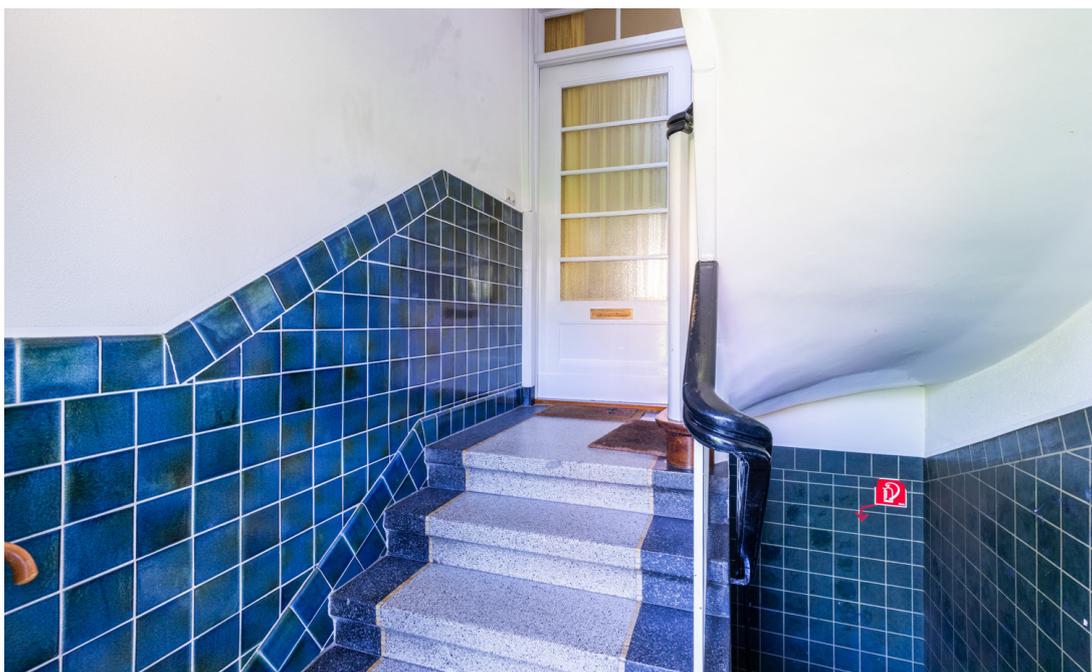
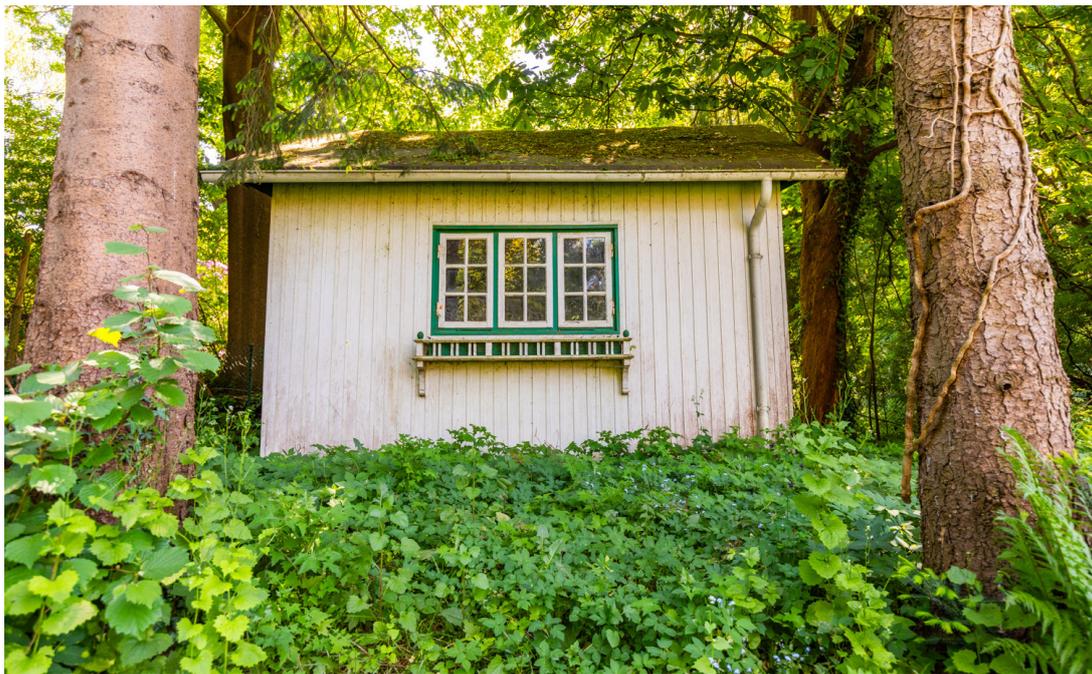
Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



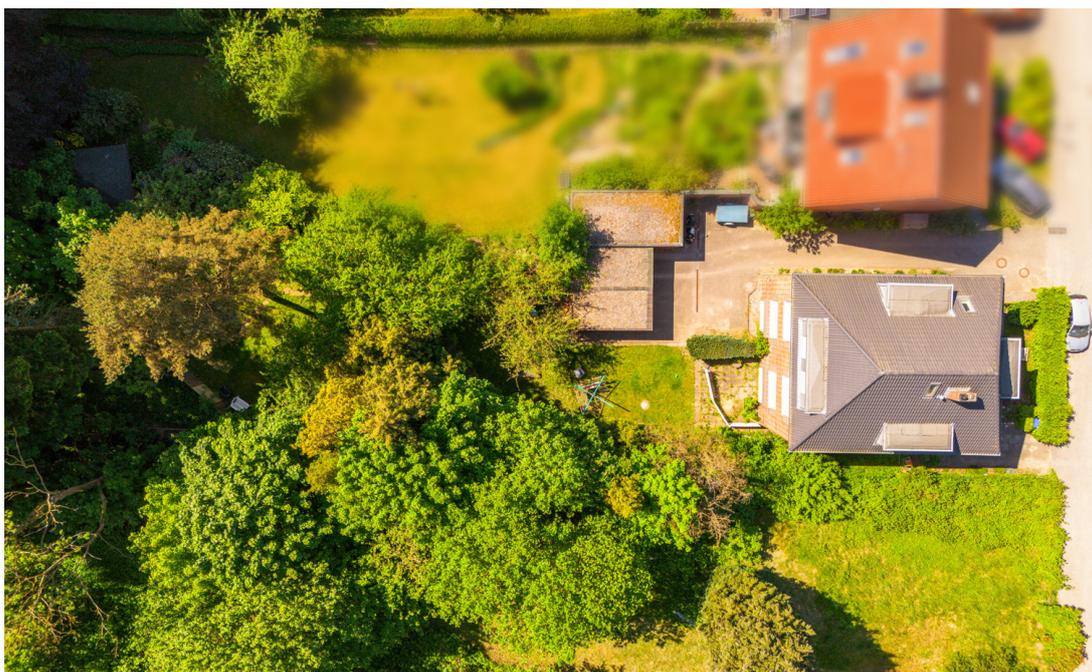
Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
19.07.2021  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Investit  
IM TEST: 2.083 Makler  
G.F.H.G. BRN: 19.23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Die meisten Kunden  
schätzen die Hilfe sehr gut  
bei fast 40 Immobilien-  
maklern in Deutschland"  
Annette Pöschel  
★★★★★  
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDSPOTTER

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDSPOTTER

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDSPOTTER

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-prod-akt-services

**VP**  
2025  
IM TEST  
HERAUSRAGEND  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

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

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

# Die Immobilie

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP VON POLL  
COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf Instagram

Bewerten Sie uns!




[www.von-poll.com](http://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 beschleunigen 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: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



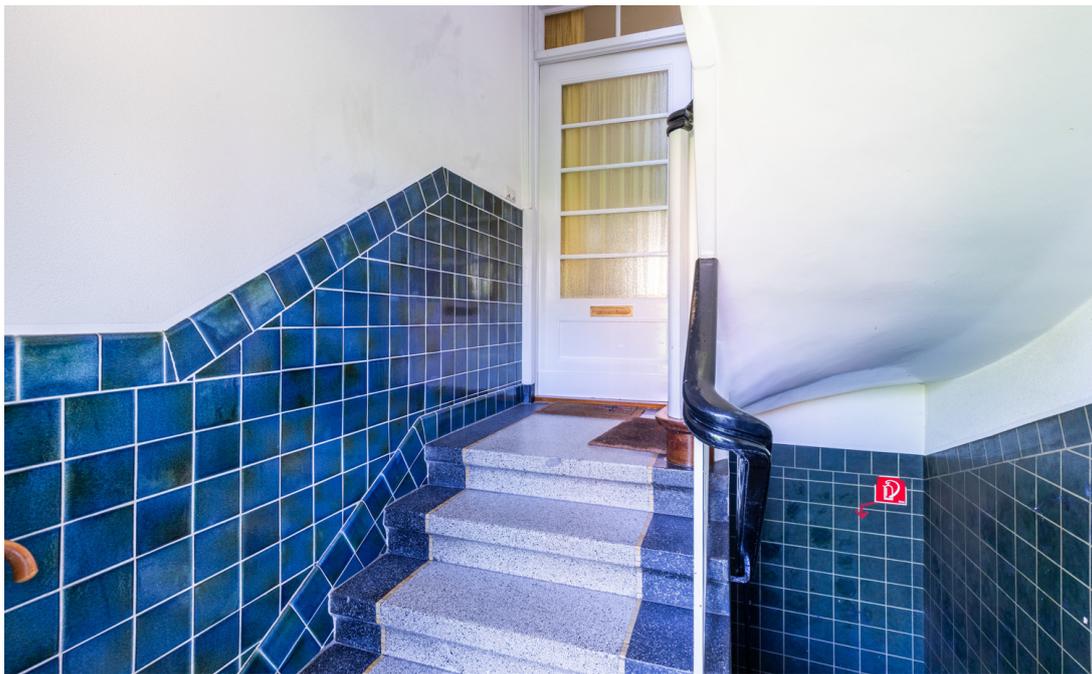
Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## 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: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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

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

MONEY  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhalten ein Preis-Siegel  
in Top 40 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

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

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

VP  
2024  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
IM

[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.

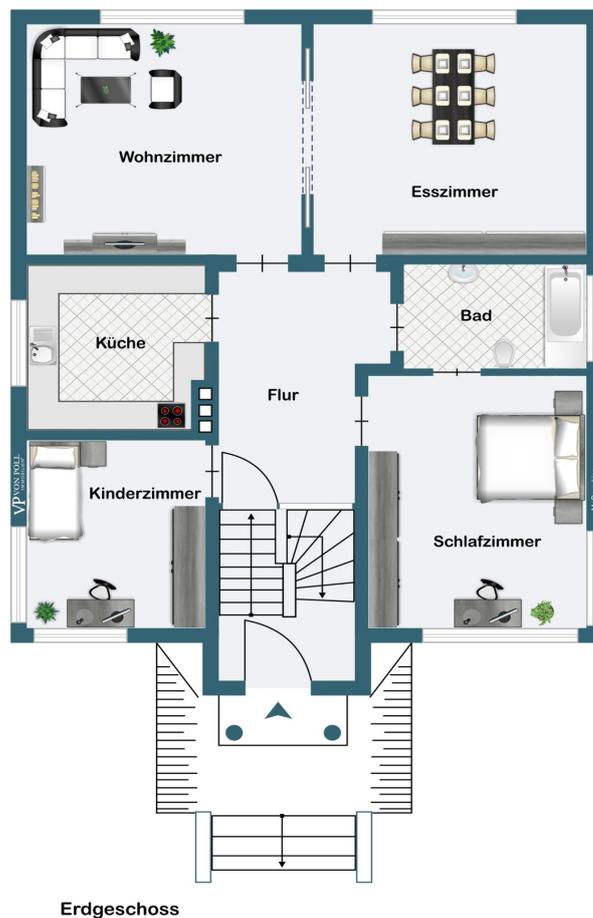
JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus rotem Backstein vereint den zeitlosen Charakter der 1930er-Jahre mit modernem Wohnkomfort. Erbaut im Jahr 1933, beherbergt es vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 275,00 m<sup>2</sup>.

Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre: Ein großzügiges, helles Treppenhaus führt zu den einzelnen Wohnungen, die jeweils eine ganze Etage einnehmen. Die Raumhöhen, kombiniert mit großen Fenstern, sorgen in allen Wohneinheiten für eine luftige, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Ergänzt wird dieses einladende Ambiente durch wunderschöne Holzdielenböden, die den Räumen Wärme und Eleganz verleihen.

Die Wohnungen variieren in Größe und Schnitt – von zwei bis vier Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 42,00 m<sup>2</sup> und ca. 88,00 m<sup>2</sup>. Die durchdachten Grundrisse bieten eine optimale Raumnutzung, während die offenen und freundlichen Räume eine besondere Wohlfühlatmosphäre schaffen. Die Einbauküchen sind sowohl funktional als auch ein geselliger Mittelpunkt des Wohnens. Die Bäder verfügen über Duschen und Badewannen und bieten Platz für entspannte Momente.

Aktuell bietet die Immobilie ein erhebliches Potenzial zur Mietsteigerung: Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer und kann nach einer Neuvermietung ein attraktives Mietniveau erzielen. Zudem wird die Dachgeschosswohnung zum 31. März frei, was weiteren Spielraum für eine marktgerechte Anpassung der Mieteinnahmen ermöglicht.

Die Souterrainwohnung ist derzeit unbewohnt, da nach einem Wasserschaden noch Renovierungsarbeiten anstehen. Ein Sanierungsangebot der Firma iSOTEC aus Kiel liegt bereits vor und kann bei Interesse eingesehen werden. Die Mietaufstellung berücksichtigt die Souterrainwohnung mit einer Nettokaltmiete von ca. 550,00 €.

Fortlaufende Modernisierungen sorgen für einen zeitgemäßen Zustand des Hauses: Eine effiziente Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019 gewährleistet eine kostengünstige Wärmeversorgung, während das Dach im Jahr 2015 neu eingedeckt und hochwertig gedämmt wurde – ein zusätzlicher Beitrag zur Energieeffizienz.

Zum Haus gehören zwei Garagen sowie ein Stellplatz, die komfortable Parkmöglichkeiten bieten. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch den großzügigen

Garten – eine grüne Oase, die den Bewohnern Erholung und Entspannung mitten in der Stadt ermöglicht.

Dank langfristig gesicherter Mieteinnahmen und dem vorhandenen Potenzial zur Mietsteigerung eignet sich diese Immobilie hervorragend als Kapitalanlage. Gleichzeitig bietet sie Eigennutzern ein stilvolles und lichtdurchflutetes Zuhause mit historischem Charme.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Mehrfamilienhaus begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Ausstattung und Details

- Historisches Mehrfamilienhaus (Baujahr 1933) mit roter Backsteinfassade
- Vier Wohneinheiten mit ca. 275 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Fenster und hoher Decken
- Schöner Holzdielenboden in allen Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 48 m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup> (2 bis 4 Zimmer)
- Helle, freundliche Wohnatmosphäre mit optimalen Grundrissen
- Einbauküchen in jeder Wohnung – funktional und gemütlich
- Bäder mit Dusche und/oder Badewanne für hohen Wohnkomfort
- Zwei Garagen & ein Stellplatz für komfortables Parken
- Großer Garten – grüne Oase mitten in der Stadt
- Energieeffiziente Gaszentralheizung (2019) für kostengünstige Wärmeversorgung
- Dachsanierung inkl. Dämmung (2015) zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Erdgeschosswohnung aktuell frei – Potenzial zur Neuvermietung
- Dachgeschosswohnung ab 31. März verfügbar – Möglichkeit zur Mietsteigerung
- Souterrainwohnung unvermietet & sanierungsbedürftig – Angebot von iSOTEC liegt vor
- Attraktives Investment mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg**

## Weitere Informationen

**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: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

---

Johannisstraße 1a, 24306 Plön  
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0  
E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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