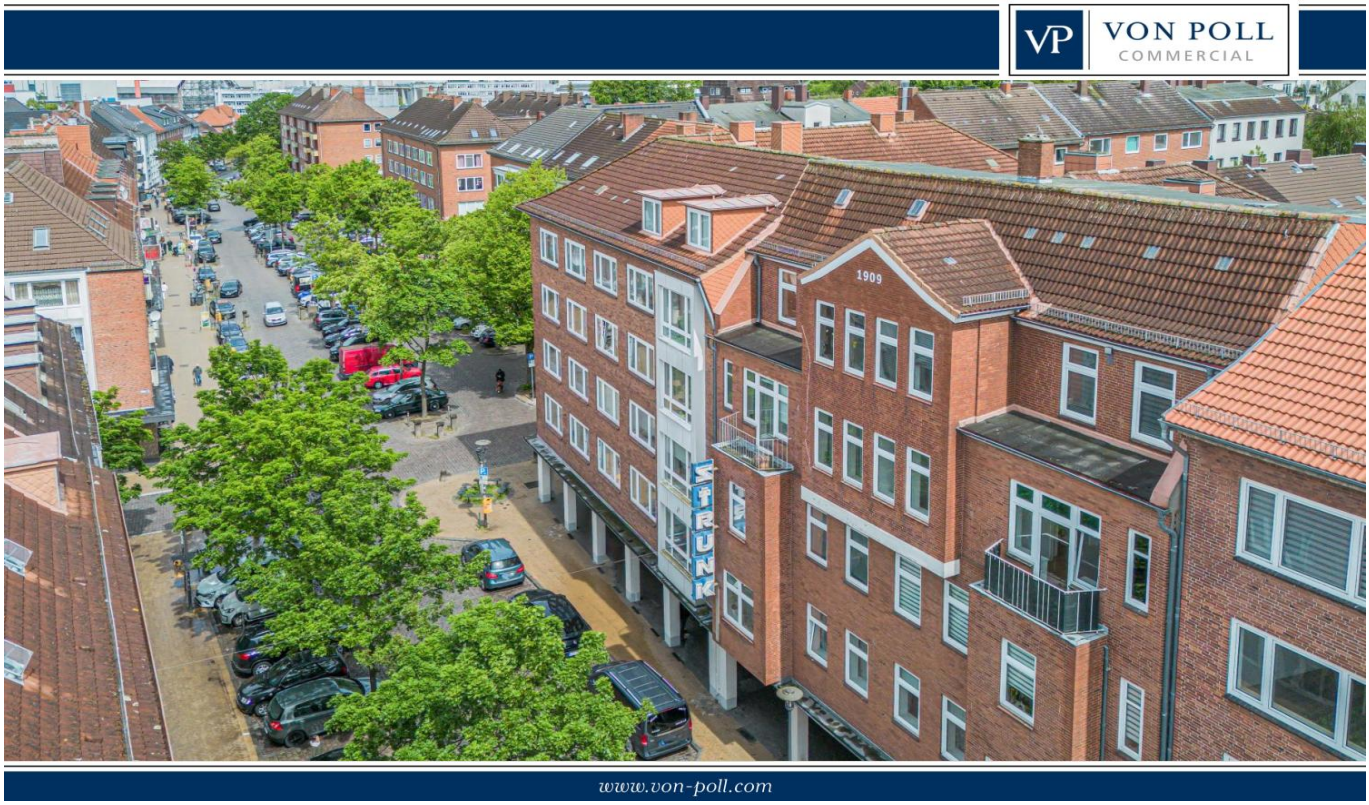
Kiel – Gaarden

Mehrfamilienhaus in Kiel - Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 25471017



KAUFPREIS: 874.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 677 m² • GRUNDSTÜCK: 516 m²

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

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

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Auf einen Blick

Objektnummer	25471017
Wohnfläche	ca. 677 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1909

Kaufpreis	874.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Gewerbefläche	ca. 375.53 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1052 m²

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	05.06.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	79.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Die Immobilie

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Die Immobilie

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Die Immobilie

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Die Immobilie

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Die Immobilie

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Die Immobilie

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Die Immobilie

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Kiel ist dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht großzügigen Wohneinheiten und einer gut nutzbaren Gewerbefläche im Erdgeschoss gelegen. Die Immobilie eignet sich ideal für Investoren, die Wert auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und ein gutes Entwicklungspotenzial legen.

Die Wohneinheiten mit Vier-Zimmern haben funktionale Grundrisse und bieten durch große Fensterflächen und Balkone helle und freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre. Von Paaren über Familien bis hin zu Wohngemeinschaften sprechen die Wohnungen ein breites Mieterklientel an.

Die Ausstattung der Wohnungen ist zeitgemäß und in gutem Zustand. Alle Wohnungen sind mit modernsten Einbauküchen ausgestattet und verfügen über sanierte Bäder mit Dusche. Die Balkone sind eine Erweiterung des Wohnraums nach außen und tragen zu einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität bei.

Im Erdgeschoss ist eine Gewerbeeinheit untergebracht, die flexibel genutzt oder vermietet werden kann - ob für Einzelhandel, Dienstleistung oder Büro. Sie bietet eine zusätzliche Einnahmequelle und rundet das Nutzungskonzept sinnvoll ab.
In den letzten Jahren fanden kontinuierlich Modernisierungen statt, unter anderem im Bereich der Elektrik sowie der Küchen und Bäder. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme - effizient, zuverlässig und zukunftssicher.

Die Lage im Stadtteil Gaarden bietet eine gute Anbindung an die Kieler Innenstadt sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Stadtteil Gaarden entwickelt sich stetig weiter und bietet langfristige Mietsteigerungsperspektiven.

Die Immobilie verbindet stabile Mieteinnahmen mit Wertsteigerungspotenzial. Eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einem dynamischen Umfeld.

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Ausstattung und Details

Objektdaten / Merkmale
• Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Kiel-Gaarden
• 8 Wohneinheiten
• 1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
• 4-Zimmer-Wohnungen
• Balkone
• Große Fensterfronten / helle, freundliche Räume
• Funktionale Grundrisse
• Zeitgemäße Ausstattung
Ausstattung
• Einbauküchen
• Erneuerte Duschbäder
• Gepflegter Zustand der Wohnungen
• Fernwärmeheizung (effizient & umweltfreundlich)
• Laufende Erneuerung von Bädern und Küchen
• Elektrik in den Wohnungen modernisiert
• Fassadendämmung
• Gegensprechanlage
Gewerbeeinheit
• Im Erdgeschoss gelegen
• Flexibel nutzbar (z.?B. Einzelhandel, Dienstleistung, Büro)
Lage & Infrastruktur
• Zentral in Kiel-Gaarden
• Gute Anbindung an Innenstadt und öffentlichen Nahverkehr
• Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte in der Nähe
• Stadtteil mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Alles zum Standort

Der Stadtteil Gaarden befindet sich auf dem Ostufer der Landeshauptstadt Kiel und hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Geprägt durch eine lebendige Mischung aus historischer Bausubstanz, maritimem Flair und multikulturellem Leben, erfreut sich Gaarden zunehmender Beliebtheit – insbesondere bei jungen Menschen, Kreativen und urbanen Familien.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Die Kieler Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Busverbindungen sind fußläufig vorhanden, ebenso wie Anschlussmöglichkeiten an die Fähre über die Kieler Förde. Der Kieler Hauptbahnhof sowie die Autobahn A215 sind ebenfalls schnell erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte, Schulen, Kitas, medizinische Einrichtungen sowie gastronomische Angebote. Besonders hervorzuheben ist das nahegelegene Werftpark-Theater sowie der Sport- und Freizeitpark Gaarden, die vielfältige kulturelle und sportliche Angebote für die Anwohner bieten.

Auch die Nähe zum Wasser – etwa zum Germaniahafen, zur Kieler Förde oder zum Schwentineufer – macht Gaarden zu einem attraktiven Wohnstandort mit wachsendem Entwicklungspotenzial. Verschiedene städtebauliche Projekte und Investitionen der Stadt Kiel tragen zur kontinuierlichen Aufwertung des Quartiers bei.

Objektnummer: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

Sonstige Angaben

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: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com