Kiel – Gaarden-Ost

# 21 Wohneinheiten & moderne Gewerbeflächen in Kiel - Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

***Property ID: 25471018***

www.von-poll.com

**PURCHASE PRICE:** 1.985.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 1.441,21 m² • **ROOMS:** 49 • **LAND AREA:** 546 m²

Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost


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

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25471018 |
| Living Space | ca. 1.441,21 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 49 |
| Bathrooms | 22 |
| Year of construction | 1955 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 1.985.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2009 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 540 m² |
| Commercial space | ca. 372.67 m² |
| Rentable space | ca. 1813 m² |

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | District heating |
| Energy Source | Remote |
| Energy certificate valid until | 05.06.2028 |
| Power Source | District heating |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 98.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | C |
| Year of construction according to energy certificate | 1955 |

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

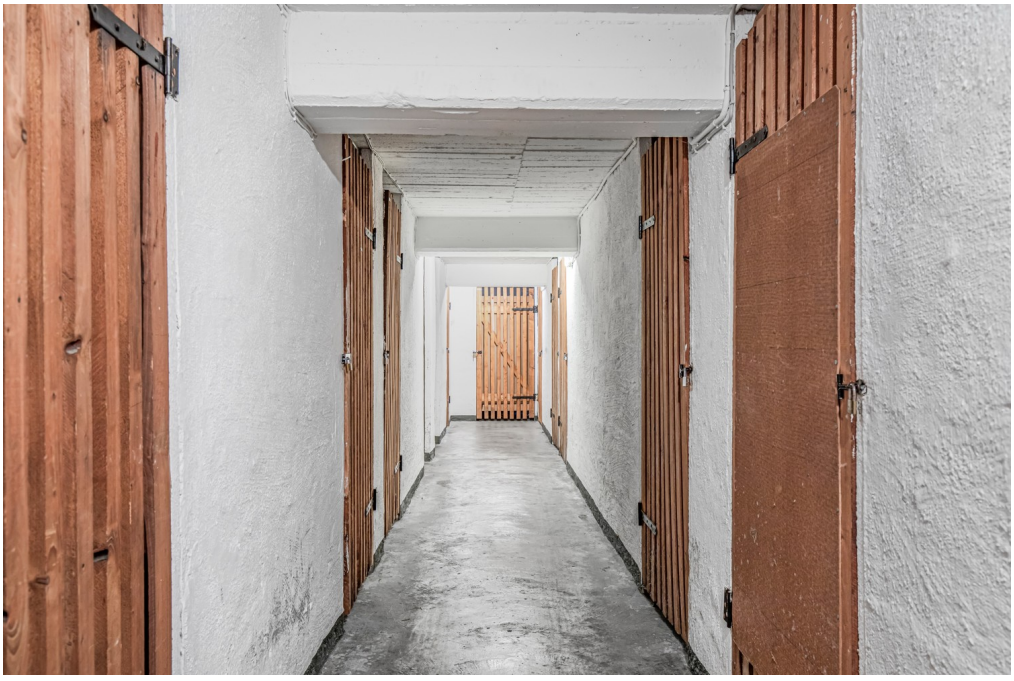
# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property



**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# The property

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# A first impression

Als attraktive Anlagemöglichkeit für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Kiel. Das im Jahr 1955 errichtete Objekt verfügt über insgesamt 21 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 25,00 m² und ca. 75,00 m² und einer Größe von ein bis drei Zimmern. Funktionale Grundrisse und eine zeitgemäße Ausstattung zeichnen die Wohnungen aus. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen so eine angenehme Wohnatmosphäre. Die vielfältigen Grundrisse sprechen ein breites Mieterklientel an - von Singles und Paaren bis hin zu kleinen Familien oder Wohngemeinschaften. Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zu den Etagen. Darüber hinaus stehen den Mietern ein geräumiges Dachgeschoss sowie Kellerräume zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bieten - ein nicht zu unterschätzender Komfort für die Mieter. Im Erdgeschoss befindet sich eine modernisierte und gut vermietete Gewerbefläche, die sich durch ein flexibles Nutzungskonzept auszeichnet. Ob als Einzelhandels-, Büro- oder Dienstleistungsfläche - die Einheit eignet sich hervorragend für eine Vielzahl von Branchen und stellt eine zusätzliche Einnahmequelle dar. Der solide Vermietungsstand und die gute Sichtbarkeit des Objekts tragen zu einer stabilen Mieterstruktur bei. In den letzten Jahren wurde das Gebäude kontinuierlich modernisiert. Diese umfassen insbesondere: - Austausch der Fenster - Erneuerungen der Sanitär- und Elektroinstallationen - Erneuerungen der Bäder - Erneuerungen der Küchen - Teilweise Dämmung der Dachgeschossdecke Diese Maßnahmen dienen nicht nur der langfristigen Werterhaltung der Immobilie, sondern auch der Steigerung der Attraktivität der Immobilie auf dem Vermietungsmarkt. Die Beheizung der Gebäude erfolgt über Fernwärme - eine wirtschaftliche, zuverlässige und nachhaltige Lösung für die Zukunft. Die Lage im Stadtteil Gaarden bietet kurze Wege in die Kieler Innenstadt, eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Objekt verbindet stabile Mieteinnahmen mit Entwicklungsmöglichkeiten in einem dynamischen Stadtteil. Mit 21 gut vermietbaren Wohnungen, moderner Ausstattung, zusätzlichen Gewerbeflächen und laufender Instandhaltung bietet es eine hervorragende Basis für eine zukunftssichere Kapitalanlage in der Landeshauptstadt Kiel.

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# Details of amenities

• Einheiten gesamt: 21 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit
Wohnungsausstattung:
o Funktionale Grundrisse
o Große Fensterflächen für viel Tageslicht
o Laubengänge
o Modernisierte Bäder mit Dusche
o Zeitgemäße Küchenzeilen in jeder Wohnung
o Gegensprechanlage
Gebäudeausstattung:
o Aufzug
o Keller und Dachboden als zusätzliche Nutzflächen
o Beheizung über Fernwärme
Gewerbefläche im Erdgeschoss:
o Umfassend modernisiert
o Flexibel nutzbar (Einzelhandel, Büro, Dienstleistung)
Technischer Zustand:
o Laufende Modernisierungen in den letzten Jahren
o Erneuerte Fenster
o Erneuerte Elektrik
o Modernisierte Küchen und Bäder
Lage:
o Zentrale Lage in Kiel-Gaarden
o Gute Anbindung an ÖPNV und Innenstadt
o Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung in direkter Umgebung
o Aufstrebender Stadtteil mit Entwicklungspotenzial

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# All about the location

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.

**Property ID: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40  Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com