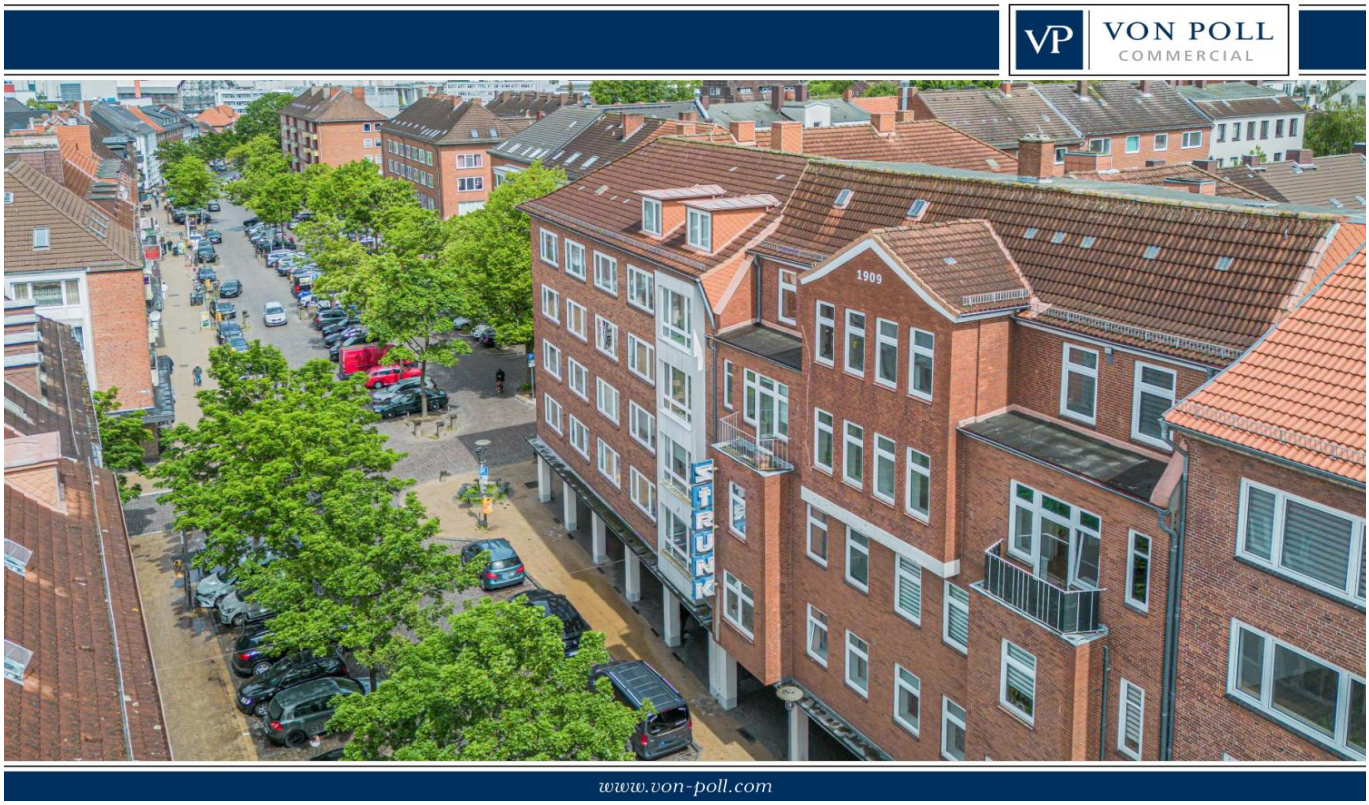
Kiel – Gaarden

# Mehrfamilienhaus in Kiel - Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

***CODE DU BIEN: 25471017***




**PRIX D'ACHAT: 874.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 677 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 516 m²**

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**


- 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: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25471017 |
| Surface habitable | ca. 677 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Année de construction | 1909 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 874.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 100 m² |
| Espace commercial | ca. 375.53 m² |
| Espace locatif | ca. 1052 m² |

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage à distance |
| Chauffage | Télé |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 05.06.2028 |
| Source d'alimentation | Chauffage à distance |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 79.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1909 |

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# Plus d'informations

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: 25471017 - 24143 Kiel – Gaarden**

# Contact

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

Sven Möllemann

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com