Kiel – Hassee/Vieburg

Lichtdurchflutetes Mehrfamilienhaus – Historischer Charme trifft Investmentpotenzial

Número da propriedade: 25471011

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 604.500 EUR • **ÁREA:** ca. 275 m² • **ÁREA DO TERRENO:** 1.050 m²

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Numa vista geral

Número da propriedade	25471011
Área	ca. 275 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Ano de construção	1933
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	604.500 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 70 m²
Área arrendáve	ca. 275 m²

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	23.05.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	118.40 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1933

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

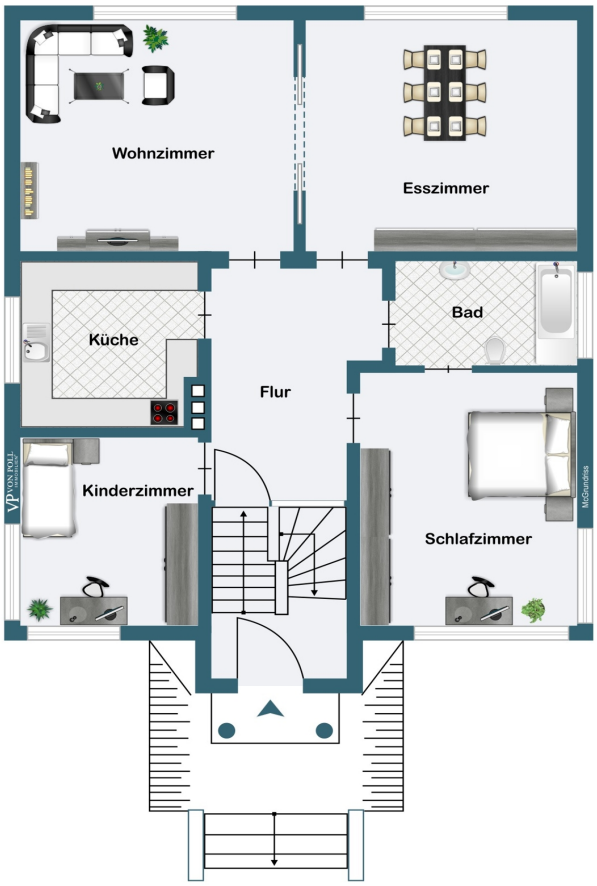
O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

O imóvel

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Plantas dos pisos



Erdgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Uma primeira impressão

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 m².

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 m² und ca. 88,00 m². 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!

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Detalhes do equipamento

- Historisches Mehrfamilienhaus (Baujahr 1933) mit roter Backsteinfassade
- Vier Wohneinheiten mit ca. 275 m² Gesamtwohnfläche
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Fenster und hoher Decken
- Schöner Holzdielenboden in allen Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 48 m² und 88 m² (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

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sven Möllemann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com