

Kiel – Friedrichsort

Durch Sanierung Wohnraum schaffen!

Objektnummer: 23053135.4



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 159.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

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

Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Auf einen Blick

Objektnummer	23053135.4
Wohnfläche	ca. 113 m²
Bezugsfrei ab	03.04.2024
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	159.500 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²

Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	26.07.2033	Endenergiebedarf	266.70 kWh/m²a

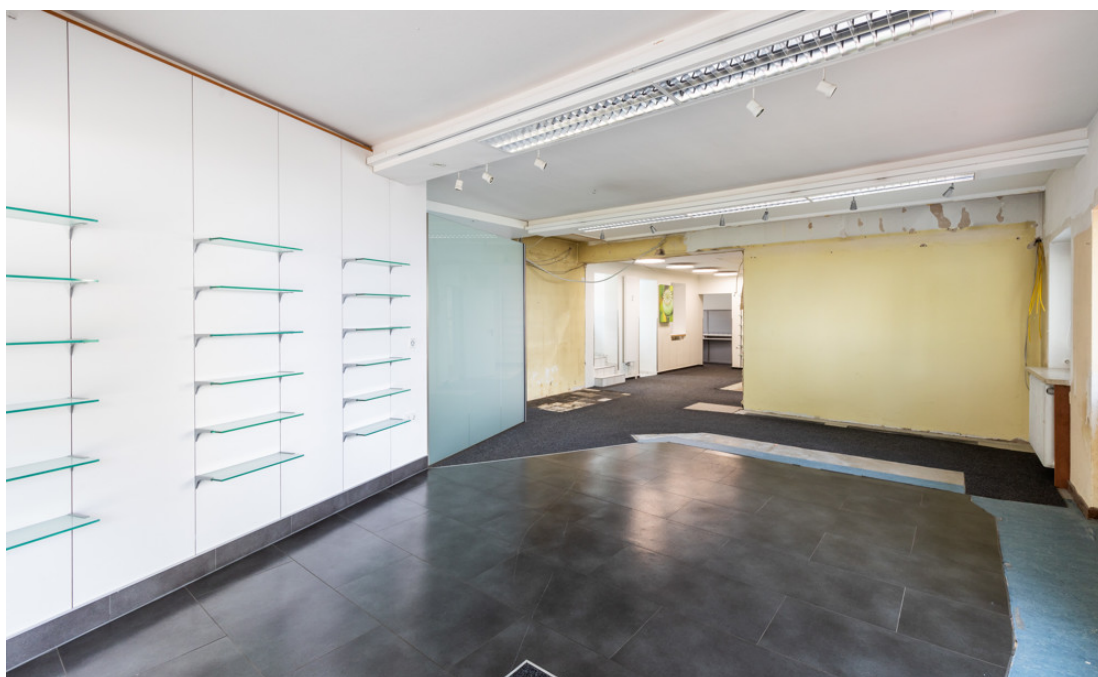
Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie





VON POLL
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel



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

Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

The awards displayed are:

- MONEY:** HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT VON POLL IMMOBILIEN. 7 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland. Ausgabe 9/2022.
- Capital:** MAKLER KOMPASS 2022. Top-Makler Kiel. Höchste Note für von Poll Immobilien. 5 stars.
- EAZ-INSTITUT:** Begehrteste Immobilienmakler 2022. Kundenausgaben zu 13.500 Märkten. 01/2022.
- Handelsblatt:** TOP Kunden-Beratung 2022. von Poll Immobilien. Im Vergleich: 20 Immobilienmakler. Partner: Servicekriterien Gütesicht. Handelsblatt.com - 08.06.2022.
- EAZ-INSTITUT:** Höchste Qualität. Basis: Reputationsanalyse mit Fokus Qualität 10 | 2022. www.eaz.net/themata-qualitaet
- TEST:** HÖCHSTE REPUTATION. PRÄDIXAT "REPUTATIONSLEADER". ANALYSE (FOCUS 10/22). www.deutschtandtest.de
- VP:** Beste Immobilienbörse 2021. 5 stars. Test 08/2021. Im Test: 100 Immobilienmakler in Europa. VON POLL IMMOBILIEN KIEL.
- MONEY:** HÖCHSTE KOMPETENZ VON POLL IMMOBILIEN. 6 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland. Ausgabe 22/2022.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Ein erster Eindruck

Suchen Sie ausbaufähige Räumlichkeiten zur freien Gestaltung, für besonderen Wohnraum? Dann könnte Ihnen diese Immobilie eine Möglichkeit dafür bieten. Sie verfügt über einen separaten Zugang, der vom allgemeinen Eingangsbereich des Wohnhauses abgegrenzt ist. Ansonsten gelangen Sie durch den seitlich gelegenen Hauseingang in die Immobilie. Automatisch öffnende Türen des separaten Zugangs ermöglichen einen komfortablen Zutritt und lassen viel Tageslicht herein. Der überdachte Vorbau im Außenbereich bietet zusätzlichen Schutz vor unangenehmer Witterung. Der Hauptraum spendet Ihnen mit der großzügigen Deckenbeleuchtung ausreichend Licht. Auf der linken Seite ist ein kleinerer Bereich durch eine nicht durchsichtige Glaswand vom Hauptraum abgegrenzt. Dieser wäre als Spielbereich für die Kinder oder als Besprechungsraum geeignet. Im weiteren Verlauf schließt sich links der Küchen- und Spülbereich an, dahinter könnte Ihr Office- Bereich liegen. Der Kellerzugang schließt sich optisch unauffällig an. Sie gelangen über den seitlichen Hauseingang sogar direkt hierher. Gegenüber befinden sich auf der rechten Seite ein Raum mit Wasseranschlüssen, ein weiterer z. B. für Toilette und Waschbecken sowie ein neues Gäste-WC. In den genannten Räumlichkeiten sind zum Teil Wandflächen, Fußböden und die Elektrik zu erneuern. Nach entsprechendem Antrag und Umbau kann hier der gewünschte Wohnraum entstehen. Die Stellplätze sind bequem zu erreichen und befinden sich unmittelbar vor dem Haus. Für Pausen oder Ihren Feierabend finden Sie hinter dem Haus eine Möglichkeit (nach Vereinbarung), abgeschirmt etwas Ruhe zu genießen. Diese Immobilie eignet sich zur Selbstnutzung oder zur Vermietung von Wohnraum, Wenn das für Sie interessant ist, dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Ausstattung und Details

- Massive Bauweise
- Ruhige Wohnlage mit Gartenanteil hinter dem Haus (Vereinbarung vorausgesetzt)
- Separater und barrierefreier Vordereingang mit großen Türen
- Modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss, Fußboden gefliest
- Großzügiger Eingangsbereich, Fußboden muss erneuert werden
- Heller Büroraum durch große Fenster, Fußboden muss erneuert werden
- Weiße Kunststofffenster
- Separater Kellerzugang
- Geflieste Kellerräume (3 Räume und 1 Heizungsraum) mit Fenstern

Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im nördlichen Kieler Stadtteil Friedrichsort, vor allem bekannt durch den Falkensteiner Strand und die Lindenau-Werft. Friedrichsort verfügt über eine Gemeinschaftsschule, eine Grundschule und mehrere Kindergärten. An kulturellen Angeboten sind besonders die Bücherei und das bekannte Kulturzentrum des Kulturladen Leuchtturm e.V. zu nennen, aber auch der Hochseilgarten direkt am Strand. Der historische Teil des alten Leuchtturmwärterhäuschens wird von einem Sportverein mit Gastronomie genutzt. Die Einkaufsstraße von Friedrichsort ist verkehrsberuhigt ist mit Ruhebänken und Straßencafés besetzt. Hier finden sich noch viele inhabergeführte Geschäfte. Das Zentrum bietet in unmittelbarer Nähe ausreichend gebührenfreie Parkplätze. Verschiedene Einzelhandelsgeschäfte (Lebensmittel, Drogerie, Bäckerei/Café, Bekleidung, Sport, Tierbedarf, Florist, u. ä.) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Ärzte, Apotheke, Bank/Sparkasse, etc.) sind hier angesiedelt. Mehrere Bus - und Fährlinien bringen Sie mehrmals täglich nach Kiel. Über die Bundesstraßen 76 und 503 nach Kiel ist die verkehrstechnische Anbindung sehr gut. Friedrichsort bietet lohnenswerte Ausflugsziele in der näheren Umgebung, darunter den Falkensteiner Strand mit der angrenzenden Steilküste, den Leuchtturm von Friedrichsort, das nostalgische Hafenambiente am Thiessen-Kai, das Kulturzentrum Kulturladen Leuchtturm e.V. oder den Hochseilgarten direkt am Strand. Für ziemlich jeden Geschmack ist etwas dabei.

Objektnummer: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2033. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com