

Kiel - Gaarden

# Investieren in Kiel-Gaarden: Mehrfamilienhaus mit beliebten 3-Zimmer-Wohnungen

Objektnummer: 26471008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 555.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 212 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden**

## **Auf einen Blick**

|                     |                              |                           |  |
|---------------------|------------------------------|---------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26471008</b>              | <b>Kaufpreis</b>          | <b>555.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 380 m<sup>2</sup></b> | <b>Haus</b>               | <b>Mehrfamilienhaus</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Mansarddach</b>           | <b>Provision</b>          | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 7,14 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1903</b>                  | <b>Bauweise</b>           | <b>Massiv</b>  |
|                     |                              | <b>Nutzfläche</b>         | <b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>  |
|                     |                              | <b>Vermietbare Fläche</b> | <b>ca. 380 m<sup>2</sup></b>   |

**Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>VERBRAUCH</b>      |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Fern</b>           | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>151.74 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>05.04.2036</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>E</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Fernwärme</b>      | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1903</b>           |

Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden

# Die Immobilie



## 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.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



**Ihr Partner für  
renditestarke  
Immobilieninvestments**

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkenntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



### UNSERE SCHWERPUNKTE



**Verkauf von  
Mehrfamilienhäusern  
und Wohnanlagen**

Zielgerichtete  
Ansprache qualifizierter  
Käufer und diskrete  
Vermarktung für  
optimale Ergebnisse.



**Vermarktung von  
Neubauprojekten  
und Grundstücken**

Strategische  
Positionierung,  
zielgruppengenaue  
Vermarktung für maximale  
Wertschöpfung.



**Ansprache von  
Kapitalgebern  
und Investoren**

Zugang zu einem  
starken Netzwerk  
geprüfter Investoren –  
regional und  
überregional.



**Marktpreis-  
einschätzung und  
Projektpositionierung**

Fundierte Bewertung  
und datenbasierte  
Strategien für eine  
optimale Platzierung  
am Markt.



**Professionelle  
Vermarktung bis  
zum Abschluss**

Ganzheitliche  
Betreuung – strukturiert,  
transparent und  
erfolgsorientiert.

Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden

# Die Immobilie



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung



**Immobilien-  
bewertung –  
schnell und  
unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play



www.von-poll.com

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

9:41

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihre Finanzierungsrechnung

**95%**

**Erfolgsaussicht**  
Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

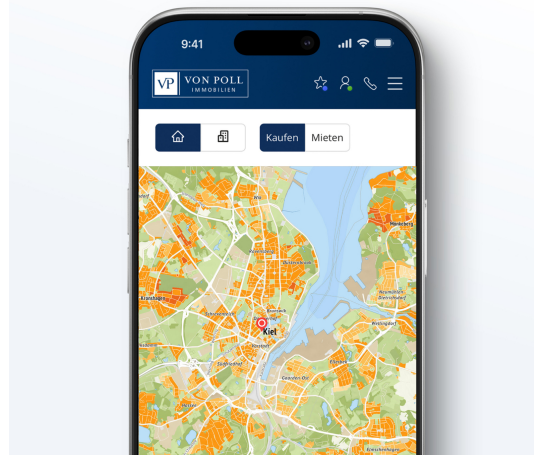
|               |           |
|---------------|-----------|
| Kaufpreis:    | 765.000 € |
| Eigenkapital: | 80.000 €  |

Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden

## Die Immobilie

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



### Selbstständige/r Immobilienmakler/in (m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein



**Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden**

## **Ein erster Eindruck**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage im Kieler Stadtteil Gaarden und stellt eine gute Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Das Objekt umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten, die voll vermietet sind, wodurch bereits stabile Mieteinnahmen generiert werden.

Die Wohnungen überzeugen durch helle und freundliche Räume sowie große Fensterflächen, die für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Jede Einheit verfügt über einen gut geschnittenen 3-Zimmer-Grundriss, der sowohl für Paare als auch für kleine Familien attraktiv ist.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die großzügige Küche mit direktem Zugang zum Balkon. Sie bietet zusätzlichen Wohnkomfort und wird von den Mietern gerne genutzt. Die Wohnungen sind mit Duschbädern ausgestattet und bieten eine funktionale, alltagstaugliche Raumaufteilung.

Aufgrund der beliebten 3-Zimmer-Wohnungen, der hellen Wohnatmosphäre und der Vollvermietung eignet sich das Mehrfamilienhaus besonders als langfristige Kapitalanlage mit stabilem Vermietungspotenzial.

Die Lage im Stadtteil Gaarden zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine zentrale Anbindung aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie diverse Freizeit- und Versorgungsangebote befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind schnell erreichbar. Auch die Kieler Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses voll vermietete Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten bietet Investoren, die eine nachhaltige Kapitalanlage in Kiel suchen, eine solide Grundlage.

**Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden**

## **Ausstattung und Details**

- **Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten**
- **Voll vermietet**
- **3-Zimmer-Wohnungen**
- **Helle und freundliche Wohnräume**
- **Große Fensterflächen für viel Tageslicht**
- **Eibauküchen**
- **Balkone an den Küchen**
- **Duschbäder in den Wohnungen**
- **Funktionale Grundrisse**
- **Beliebte Wohnungsgrößen für Vermietung**
- **Zentrale Lage mit guter Anbindung**

**Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden**

## **Alles zum Standort**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im lebendigen Stadtteil Gaarden in der Landeshauptstadt Kiel. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine zentrale Lage, eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an die Kieler Innenstadt aus.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie Dienstleistungsangebote, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar und tragen zur hohen Alltagstauglichkeit des Standortes bei.

Die Kieler Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung in alle Stadtteile.

Darüber hinaus bietet die Lage eine gute Nähe zum Kieler Ostufer, zum Hafenbereich sowie zu verschiedenen Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten. Die Kombination aus urbanem Umfeld, guter Infrastruktur und zentraler Lage macht den Stadtteil Gaarden zu einem gefragten Wohnstandort mit stabiler Mietnachfrage.

**Objektnummer: 26471008 - 24143 Kiel - Gaarden**

## Weitere Informationen

**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: 26471008 - 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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**