

Kiel / Gaarden - Gaarden

Vollvermietetes Wohnportfolio in Kiel – Solide Kapitalanlage mit Fernwärme und Garagen

Objektnummer: 26471033



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.359,74 m² • GRUNDSTÜCK: 831 m²

Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

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

Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Auf einen Blick

Objektnummer	26471033
Wohnfläche	ca. 1.359,74 m ²
Dachform	Mansarddach
Baujahr	1902
Stellplatz	9 x Garage

Kaufpreis	2.480.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Gewerbefläche	ca. 115.7 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 1359 m ²

Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	128.27 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1902

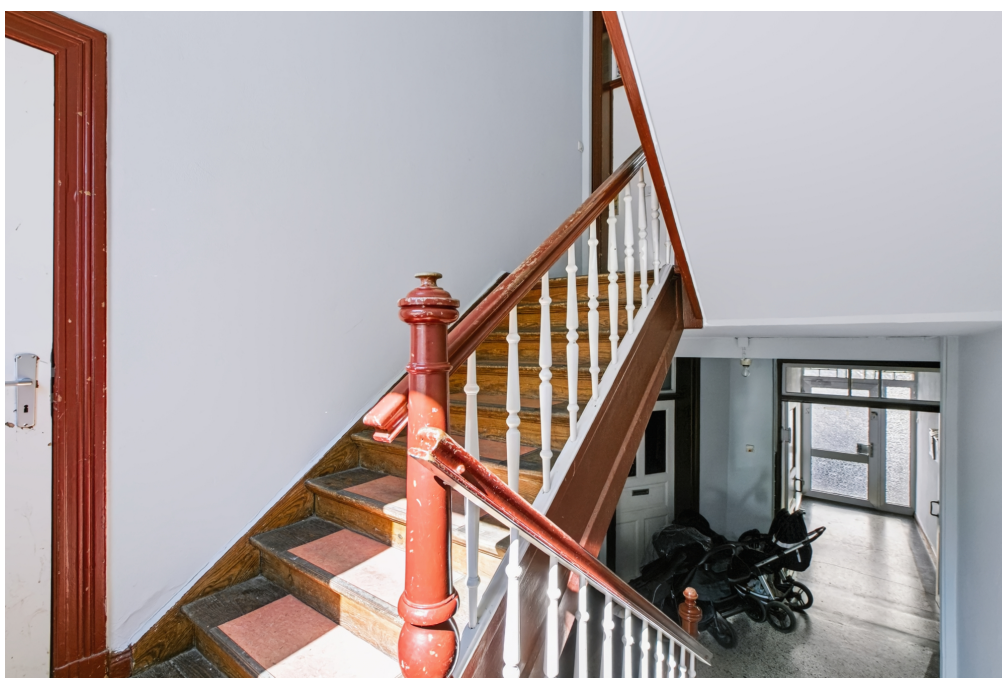
Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Die Immobilie



Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Die Immobilie



Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Die Immobilie



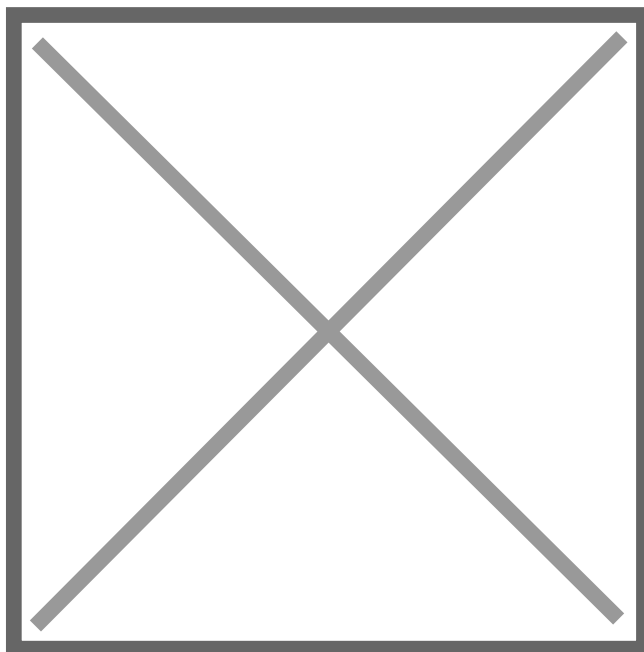
Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Die Immobilie



Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Die Immobilie



VON POLL
COMMERCIAL



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

Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Die Immobilie



Unser neuer
FINANZIERUNGSPARTNER

**Wolfgang
Staschull**

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



Individuelle
Beratung



Top
Konditionen



Professionelle
Abwicklung

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Die Immobilie



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – 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

Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



VP VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Finanzierungsberechnung

95%

Erfolgsaussicht

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

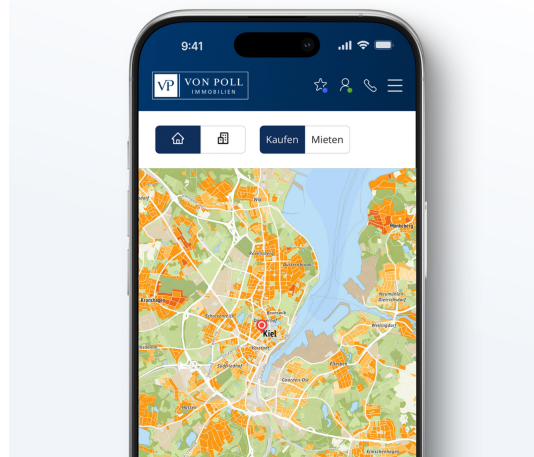
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - 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: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Ein erster Eindruck

In Kiel bietet sich Kapitalanlegern eine besonders Gelegenheit: Zum Verkauf stehen zwei Mehrfamilienhäuser auf einem gemeinsamen Flurstück – ein Ensemble, das durch stabile Mieteinnahmen, kontinuierliche Instandhaltung und ein attraktives Wertsteigerungspotenzial überzeugt. Die Kombination aus zwei Gebäuden Grundstücksfläche schafft dabei nicht nur Synergien in der Bewirtschaftung, sondern auch ein besonders geschlossenes, wertstabiles Investitionsportfolio.

Beide Häuser sind durchgehend gut vermietet, was auf eine solide Mieterstruktur und eine nachhaltig hohe Nachfrage in der Lage schließen lässt. Die Objekte wurden laufend modernisiert – von der technischen Gebäudeausstattung bis hin zu einzelnen Wohneinheiten – wodurch ein Instandhaltungsstau vermieden und die langfristige Wertentwicklung des Portfolios positiv beeinflusst wird.

Die Wohnungen selbst zeichnen sich durch gute, durchdachte Grundrisse aus, die sich sowohl für Familien als auch für Berufstätige und kleinere Haushalte eignen. Große, gut platzierte Fenster sorgen für helle und freundliche Räume, die eine hohe Wohnqualität schaffen und maßgeblich zur nachhaltig starken Vermietbarkeit beitragen. Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt wie Kiel sind helle, funktionale Wohnungen mit klarer Raumaufteilung ein entscheidender Wettbewerbsvorteil bei der Neuvermietung.

In energetischer Hinsicht punkten beide Gebäude mit einem Fernwärmeanschluss. Dies bedeutet für die künftigen Eigentümer nicht nur geringeren Instandhaltungs- und Wartungsaufwand im Vergleich zu klassischen Heizsystemen, sondern auch eine gute Ausgangslage im Hinblick auf aktuelle energetische Anforderungen und die damit verbundenen gesetzlichen Vorgaben – ein Aspekt, der zunehmend über die langfristige Vermarktungsfähigkeit von Mehrfamilienhäusern entscheidet.

Abgerundet wird das Angebot durch Garagen auf dem Hinterhof beider Gebäude. Diese können entweder separat vermietet werden und so eine zusätzliche, planbare Einnahmequelle darstellen, oder den bestehenden Mieterinnen und Mietern als attraktives Zusatzangebot bereitgestellt werden – ein Mehrwert, der die Attraktivität der Wohnungen zusätzlich erhöht.

Die gemeinsame Lage beider Häuser ermöglicht zudem eine besonders effiziente Verwaltung aus einer Hand – von der technischen Betreuung bis zur Mieterkommunikation.

Für Investoren, die Wert auf ein gepflegtes, modernisiertes und bereits gut vermietetes

Immobilienensemble mit klarem Entwicklungspotenzial legen, stellt dieses Portfolio eine überzeugende Gelegenheit dar.

Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Ausstattung und Details

- Zwei Mehrfamilienhäuser
- Vollvermietet mit stabilen Mieteinnahmen
- Solide und langfristig gewachsene Mieterstruktur
- Laufend modernisierte Gebäude
- Helle Wohnungen durch große Fensterflächen
- Funktionale und gut geschnittene Grundrisse
- Hohe und nachhaltige Vermietbarkeit
- Fernwärmeanschluss in beiden Gebäuden
- Zukunftssichere und wartungsarme Wärmeversorgung
- Garagen auf den Hinterhöfen beider Häuser
- Zusätzliche Einnahmemöglichkeiten durch Garagenvermietung
- Effiziente Verwaltung durch gemeinsames Grundstück
- Attraktives Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial
- Gepflegter Gesamtzustand
- Sofortige Einnahmen durch bestehende Mietverhältnisse
- Gute Lage mit hoher Wohnraumnachfrage in Kiel
- Interessantes Investment für Kapitalanleger
- Wertstabiles Immobilienportfolio mit Synergieeffekten
- Langfristig attraktive Renditechancen

Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - Gaarden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Gaarden – einem zentral gelegenen, fördenahen Quartier im Osten Kiels, das sich durch seine lebendige, multikulturelle Prägung und eine gewachsene Infrastruktur auszeichnet.

Gaarden punktet mit einer zentralen, fördenahen Lage sowie einem gewachsenen Altbaubestand, der dem Stadtteil einen eigenen, urbanen Charakter verleiht. Zudem verfügt der Stadtteil über eine hohe Dichte an Grün- und Sportflächen sowie Freizeit- und kulturellen Einrichtungen, die zur hohen Lebensqualität vor Ort beitragen. Der Stadtteil ist zudem sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, sodass Bewohner und Besucher bequem mit Bus und Bahn die Innenstadt erreichen können, was Gaarden auch für Pendler attraktiv macht.

Im Rahmen der städtischen Entwicklungsstrategie „Gaarden10“ investiert die Landeshauptstadt Kiel seit mehreren Jahren gezielt in die Aufwertung des Quartiers – mit über 250 Maßnahmen und Projektideen aus Verwaltung, Politik und Bürgerschaft, die unter anderem Bau- und Sanierungsvorhaben, die Aufwertung öffentlicher Flächen sowie die Stärkung der sozialen Infrastruktur umfassen. Dies unterstreicht das langfristige Entwicklungspotenzial des Stadtteils und macht ihn auch für Kapitalanleger interessant, die von einer positiven Quartiersentwicklung profitieren möchten.

Mit seiner Mischung aus zentraler Lage, guter Verkehrsanbindung, attraktiven Grünflächen und einem Stadtteil im aktiven Wandel bietet Gaarden ein interessantes Umfeld für Wohnimmobilien mit stabiler Nachfrage und Entwicklungsperspektive.

Objektnummer: 26471033 - 24143 Kiel / Gaarden - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com