

Kiel

# Sicherer Cashflow in Kiel-Heidenberg: Gepflegtes Reihenmittelhaus als solide Kapitalanlage

Objektnummer: 26053072.1



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

**KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 187 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel**

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

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26053072.1	Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72,8 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2020
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1996	Nutzfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.04.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



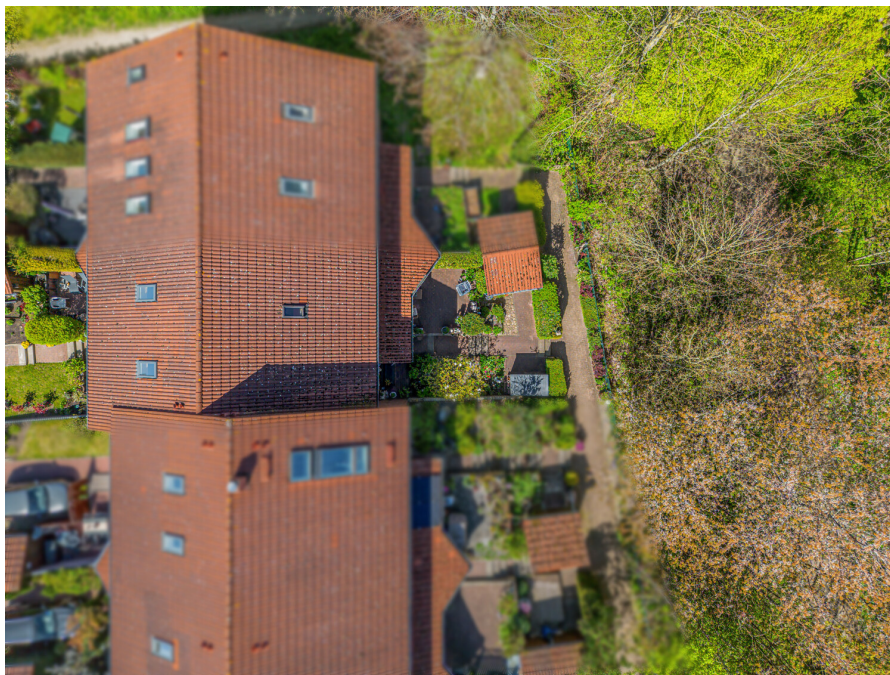
Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



**IHNEN GEFÄLLT, 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 Hypothekenzertifikat 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](http://www.vp-finance.de)

## Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

## Die Immobilie



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

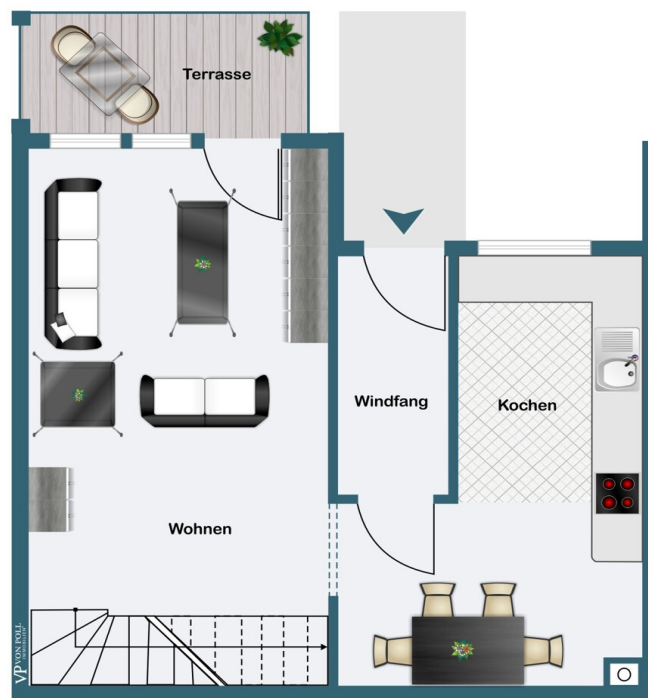
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0431 - 98 26 04 0**

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel  
kiel@von-poll.com | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

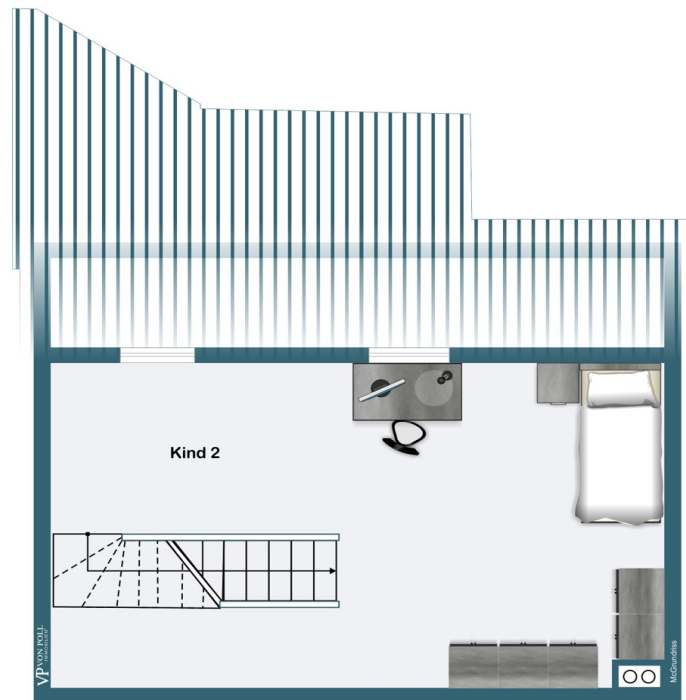
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel**

## Ein erster Eindruck

**\*\*Sicherer Cashflow in Kiel-Heidenberg: Gepflegtes Reihenmittelhaus als solide Kapitalanlage\*\***

Geteilt nach Wohnungseigentumsgesetz

Zum Verkauf steht ein im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtetes Reihenmittelhaus, das durch seinen gepflegten Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. In einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Kiel-Heidenberg gelegen, bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus wertbeständiger Bausubstanz und attraktiver Flexibilität für die Zukunft.

Dieses Angebot richtet sich primär an Kapitalanleger, die Wert auf Kontinuität und eine seriöse Mieterstruktur legen. Die aktuellen Eigentümer bewohnen die Immobilie derzeit selbst und möchten nach dem Verkauf als Mieter im Objekt verbleiben. Da die Eigentümer bereits seit geraumer Zeit aktiv nach einer passenden Mietwohnung im Kieler Raum suchen, ergibt sich für Sie eine lukrative Konstellation: Sie generieren ab dem ersten Tag verlässliche Mieteinnahmen, während Sie die spätere Nutzung – ob zur Neuvermietung oder zur Eigennutzung – mittel- bis langfristig und völlig entspannt angehen können. Nach dem späteren Auszug der jetzigen Bewohner steht Ihnen die Entscheidung über die weitere Verwendung der Immobilie selbstverständlich vollkommen frei.

Auf einer Wohnfläche von ca. 72,8 m<sup>2</sup> verteilen sich drei lichtdurchflutete Zimmer. Das Haus präsentiert sich optisch ansprechend mit einer Kombination aus klassischer Klinkerfassade im Erdgeschoss und einer wertigen Holzverkleidung im Obergeschoss. Das Satteldach wurde bereits baujahrbegleitend zusätzlich gedämmt, was gemeinsam mit den doppelt verglasten Kunststofffenstern für eine zeitgemäße energetische Basis sorgt.

Der Innenraum zeichnet sich durch einen gepflegten Standard und eine durchdachte Materialwahl aus: In allen Wohnräumen ist einheitlich Laminat verlegt, während die Küche und der Flur pflegeleicht gefliest sind. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2020 mit neuer Keramik ausgestattet und verfügt über einen modernen Vinylfußboden. Die großzügige Nutzfläche im Dachboden ist mit Teppichboden versehen und bietet vielseitigen Stauraum oder Platz für Hobbys.

Die separate Einbauküche wurde fortlaufend instand gehalten, unter anderem mit einem neuen Kühlschrank im Jahr 2021 und einem neuen Geschirrspüler in 2023. Für moderne Anforderungen wird voraussichtlich bis Ende 2025 ein Glasfaseranschluss zur Verfügung

stehen. Die Beheizung erfolgt zuverlässig über eine zentrale Gas-Heizung. Besonders hervorzuheben ist die solide Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft von aktuell ca. 40.000,00 Euro, die für zusätzliche Sicherheit in Bezug auf zukünftige Maßnahmen am Gebäude sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der private Außenbereich auf dem ca. 187 m<sup>2</sup> großen Grundstücksanteil. Die etwa 16 m<sup>2</sup> große, durch eine Markise geschützte Terrasse lädt zu ruhigen Stunden im Freien ein. Ein massiver Schuppen sowie eine 2018 neu errichtete Fahrradgarage bieten praktischen Stauraum außerhalb des Hauses. Ein eigener Außenstellplatz direkt am Objekt rundet dieses attraktive Angebot ab. Erwerben Sie ein gepflegtes Objekt in guter Lage von Kiel-Heidenberg, das Ihnen durch das angestrebte Mietverhältnis maximale Planungssicherheit bietet und gleichzeitig alle Optionen für die Zukunft offenlässt.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von der Werthaltigkeit dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Termin mit uns.

**Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel**

## **Ausstattung und Details**

- Reihenmittelhaus geteilt nach Wohnungseigentumsgesetz
- Grundstücksanteil circa 187 Quadratmeter
- Circa 72,8 Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich 19 Quadratmeter Nutzfläche
- Ruhige Lage
- Wohngebiet
- Garten mit Terrasse, Schuppen und Fahrradgarage
- Circa 16 Quadratmeter Terrassenfläche
- Mit Zufahrt und einem PKW-Stellplatz
- Gas-Heizung
- Separate Einbauküche
- Geräte in der Küche bereits erneuert
- Wannenbad im Obergeschoss
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Laminatfußboden
- Vinylfußboden im Badezimmer
- Flur und Küche im Erdgeschoss gefliest
- Hobbyraum im Dachgeschoss mit Teppichfußboden
- Erdgeschoss: Fassade verklinkert
- Obergeschoss: Fassade mit Holz verkleidet
- Satteldach bereits in der Bauphase zusätzlich gedämmt
- Bauweise massiv
- Glasfaseranschluss verfügbar
- Markise an der Terrasse
- Instandhaltungsrücklage enthält derzeit ca. 40.000,00 Euro

**Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt im Kieler Stadtteil Kiel-Heidenberg, einem westlich gelegenen Wohngebiet der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt. Das Wohngebiet ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern. Das Objekt ist sehr ruhig gelegen am und mit direktem unverbautem Blick ins Naherholungsgebiet Domänental.

In unmittelbarer Nähe der Objekts befindet sich die Bushaltestelle „Narvikstraße“, an der die Buslinie 31 der Kieler Verkehrsgesellschaft (KVG) verkehrt. Diese bietet eine direkte Verbindung zum Kieler Hauptbahnhof und anderen zentralen Punkten der Stadt. Auch mit dem Auto ist die Narvikstraße gut erreichbar. Über die Stockholmstraße und die Helsinkistraße ist sie an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Autobahn A215 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburg sowie in andere umliegende Städte.

Die Umgebung von Heidenberg sowie Grünflächen im Domänental bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und kleinere Geschäfte befinden sich in kurzer Distanz und decken den täglichen Bedarf ab. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, darunter das AWO Kinderhaus, sowie gut erreichbare Schulen. Für Freizeit und Erholung bieten die Parkanlagen und Grünflächen im Domänental ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien.

Durch die verkehrsgünstige Lage und die solide Infrastruktur ist die Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufstätige ein attraktiver Wohnort.

**Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel**

## 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: 26053072.1 - 24109 Kiel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Robert Rothböck**

---

**Johannisstr. 1a, 24306 Plön**  
**Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0**  
**E-Mail: ploen@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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