

Kiel

# Schönes Mehrfamilienhaus mit solider Rendite!

Objektnummer: 21053198



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

• KAUFPREIS 1.080.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 313 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12

Objektnummer: - 21053198 - 24103 Kiel

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

Objektnummer : 21053198 - 24103 Kiel

## Auf einen Blick

Objektnummer	21053198	Kaufpreis	1.080.500 EUR
Wohnfläche	ca. 313 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	12		
Baujahr	1911	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	3 x Freiplatz, 4 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	136.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.11.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie



**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE  
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN  
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Die Immobilie

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2020

# Top-Makler Kiel





Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Ein erster Eindruck

In der Nähe der Kieler Fachhochschule befindet sich das 1962 erbaute und laufend modernisierte Mehrfamilienhaus in Kieler Stadtteil Wellingdorf. Auf drei Etagen mit fünf Wohneinheiten bietet Ihnen das Mehrfamilienhaus eine solide Kapitalanlage. Das schöne Treppenhaus und die gut geschnittenen Wohneinheiten bieten sich besonders für die Vermietung an Studierende der nahen gelegenen Fachhochschule an. Die Wohnungen im Erdgeschoss wurden 2013 zusammengelegt und modernisiert. Auf ca. 82 m<sup>2</sup> mit drei Zimmern, großer Küche und zwei Bädern bietet die Wohnung mit eigenem Eingang alles, was Mieter suchen. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich drei 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aufgeteilt in zwei großzügige Zimmer, eine zentrale Küche und ein freundliches Duschbad lassen auch diese Wohnungen keine Wünsche offen. 2005 wurde das Dachgeschoss umgebaut in eine schöne Maisonettewohnung. Insgesamt ca. 105 m<sup>2</sup> groß und mit zwei Balkonen und zwei Bädern ausgestattet, lädt das Dachgeschoss mit seinem offenen Holzständerwerk zum Entspannen und Genießen ein. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon und einem Kellerraum. Für die Mieter steht im Hof außerdem eine Garage zur Verfügung. Im Keller ist bereits ein Glasfaseranschluss verbaut, dieser muss nur in die einzelnen Wohnungen verlegt werden. Möchten Sie weitere Informationen zu diesem schönen Mehrfamilienhaus haben, freuen wir uns auf Ihren Anruf.

**Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel**

## **Ausstattung und Details**

- 5 Wohnungen
- Zentrale Lage Nähe Fachhochschule
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Langfristiger Nachweis der Mieteinnahmen
  - Balkone
  - Moderne Ausstattungen
- Helle, geflieste Dusch-/Wannenbäder
- Zu jeder Wohnung gehört ein Keller
  - Einbauküchen
  - Garagen
  - Keller
- Glasfaseranschluss

**Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel**

## **Alles zum Standort**

**Der Stadtteil Wellingdorf liegt am östlichen Ufer der Kieler Förde, wo Werften und das Marinearsenal zuhause sind. In der Nähe der Schwentinemündung, mit der Anlegestelle der Ausflugsboote und herrlichen Wanderwegen ins Schwentimental, finden Sie viele Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Das Geomar Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung, sowie die Fachhochschule Kiel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der Fährterminal der Color Line ist nur einen Katzensprung entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Banken, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel ist in ca. 10 Autominuten erreichbar. Im Sommer besteht die Möglichkeit, die Fördedampfer statt den Bus zu nutzen. Die Landeshauptstadt Kiel mit ihren knapp 247.000 Einwohnern ist die nördlichste Großstadt Deutschlands, das wirtschaftliche und politische Zentrum Schleswig Holsteins und ein bedeutender Standort der Deutschen Marine. Jährliches Highlight ist die Kieler Woche mit ihren weltberühmten Segelwettbewerben.**

Objektnummer: 21053198 - 24103 Kiel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 136.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 21053198 - 24103 Kiel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Robert Rothböck**

---

**Dänische Straße 40 Kiel**  
**E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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