

Kiel / Ellerbek

Kapitalanlage in ruhiger Lage: Helle 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26053076



KAUFPREIS: 164.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

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

Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26053076	Kaufpreis	164.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1968	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	127.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Die Immobilie



Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

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

Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Die Immobilie



Unser Team in Kiel:
ausgezeichnet für Kompetenz
und Innovationskraft



Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Die Immobilie

Unsere Sponsoring-Partner



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





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 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

Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Ein erster Eindruck

Diese schöne und freundliche 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage ist eine gute Investitionsmöglichkeit. Sie liegt im Hochparterre einer gepflegten Anlage aus dem Jahr 1968, überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss, die hellen Zimmer und den Blick ins Grüne.

Die Wohnung ist stufenlos zugänglich und daher auch für ältere Personen sehr gut geeignet. Nach dem Betreten können Schuhe und Jacken bequem an der Garderobe aufgehängt werden. Über den Flur können linker Hand sogleich das erste Schlafzimmer und rechter Hand die großzügige Küche erreicht werden. Geradeaus bildet der Flur durch einen Knick auf der rechten Seite einen privaten Bereich mit Badezimmer und zweitem Schlafzimmer. In der Mitte liegt der Höhepunkt der Wohnung: der große Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon und Blick auf Wiesen und Bäume. Das Wohnzimmer bietet genug Platz für eine große Wohnlandschaft, und die Essecke ist durch einen Rundbogen optisch abgetrennt.

Aufgrund ihrer Ecklage ist die Wohnung besonders ruhig und hell.

Ein praktischer Kellerraum rundet das Angebot ab. Die Untergeschosse sind bequem über einen Aufzug erreichbar. Die Anlage verfügt zudem über genügend Stellplätze, sodass das Parken einfach möglich ist.

Da die Wohnung nach dem Kauf für eine Jahresnettokaltmiete von 9.000,00 € (750,00 € pro Monat) von der derzeitigen Eigentümerin angemietet wird, stellt dieses Angebot eine gute Kapitalanlage dar.

Überzeugen Sie sich jetzt von dieser Möglichkeit und vereinbaren Sie Ihren

Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Ausstattung und Details

- Balkon
- Blick ins Grüne
- Fenster mit Rollläden
- Geräumiges Duschbad
- Einbauküche
- Zwei Schlafzimmer
- Parkett (Wohnzimmer)
- Kellerraum

Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich im Kieler Stadtteil Ellerbek, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im Nordosten der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und gepflegten Grünflächen, die ein entspanntes und zugleich familienfreundliches Wohnumfeld schaffen.

Ellerbek zeichnet sich insbesondere durch seine gute Infrastruktur und die Nähe zur Kieler Förde aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil vorhanden und unterstreichen die Attraktivität für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Mehrere Buslinien verbinden Ellerbek zuverlässig mit der Kieler Innenstadt sowie angrenzenden Stadtteilen. Die Kieler Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Nähe zur B76 sorgt für eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Ein besonderer Mehrwert ist die Nähe zu Wasser und Natur: Die Kieler Förde sowie verschiedene Grün- und Naherholungsflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Erholung im Freien ein. Ob entlang des Wassers oder in den umliegenden Parks – hier verbindet sich stadtnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung – ideal für Eigennutzer wie auch

Kapitalanleger.

Objektnummer: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Sonstige Angaben

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: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com