

Kiel - Elmschenhagen

# REH Kiel-Elmschenhagen: Ideale Kapitalanlage, Garten & Wintergarten

Objektnummer: 25053153.2



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 96 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

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

**Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25053153.2</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>165.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 56,1 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenendhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	374.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.09.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## 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**

Selbstständiger Shop Plön | Johannisstr. 1a | 24306 Plön  
ploen@von-poll.com | [www.von-poll.com/ploen](http://www.von-poll.com/ploen)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Die Immobilie



**VP VON POLL FINANCE**

**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)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

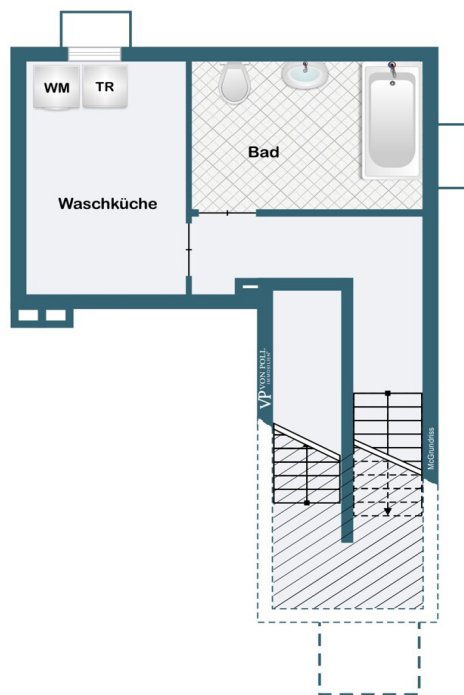


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Obergeschoss



**Kellergeschoss**

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: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

## Ein erster Eindruck

**Gepflegtes Reihenendhaus in Kiel-Elmschenhagen – Sicher vermietete Kapitalanlage mit Wintergarten**

Geteilt nach Wohnungseigentumsgesetz. Bilder sind digital nachbearbeitet.

Dieses massiv errichtete Reihenendhaus aus dem Jahr 1930 befindet sich in ruhiger und gefragter Lage von Kiel-Elmschenhagen. Mit einer Wohnfläche von ca. 56,10 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Zimmer, bietet das Objekt eine attraktive Kombination aus kompakter Wohnfläche, eigenem Gartenanteil und einer stabilen Vermietungssituation. Die Immobilie eignet sich durch den bestehenden Indexmietvertrag ideal als langfristige Kapitalanlage.

### Raumaufteilung und Außenbereich

Das Haus überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten. Dieser erweitert die Wohnfläche und bietet einen fließenden Übergang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten. Die vorhandene Einbauküche ist zweckmäßig in den Grundriss integriert. Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Der Außenbereich mit Gartenanteil bietet den Mietern privaten Freiraum im Grünen, was die Attraktivität und Wiedervermietbarkeit der Immobilie nachhaltig sichert.

### Zustand und technische Modernisierungen

Die Immobilie weist einen gepflegten Gesamtzustand auf und wurde laufend instand gehalten. Die Fassade ist mit einem robusten Klinker versehen. Wesentliche technische Komponenten wurden bereits modernisiert:

**Heizung:** Die Installation einer neuen Heizungsanlage erfolgte im Jahr 1994.

**Konnektivität:** Ein Glasfaseranschluss wurde 2025 fertiggestellt, was die Zukunftsfähigkeit der Immobilie stärkt.

**Instandhaltung:** In der Vergangenheit wurden die Elektrik, die Fenster sowie das Badezimmer und die Innentüren teilweise erneuert.

Die solide Bausubstanz und die durchgeführten Maßnahmen reduzieren den kurzfristigen Investitionsstau für den Erwerber.

### Vermietung und Renditeaspekte

Das Objekt ist zuverlässig vermietet. Ein besonderer Vorteil für Investoren ist der bestehende Indexmietvertrag, der einen automatischen Inflationsausgleich der Mieteinnahmen ermöglicht. Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 7.835,04 € (kalt). Aufgrund der Lage in Elmschenhagen und der beliebten Objektart

**"Reihenendhaus mit Garten" ist von einer konstant hohen Nachfrage auf dem Kieler Mietmarkt auszugehen.**

#### **Lage in Kiel-Elmschenhagen**

**Elmschenhagen zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und die hervorragende Anbindung an das Kieler Stadtzentrum aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentlicher Nahverkehr sind fußläufig erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur macht diesen Standort bei Mietern besonders beliebt.**

#### **Fazit**

**Dieses Reihenendhaus bietet Kapitalanlegern eine wertstabile Investition in einem etablierten Kieler Stadtteil. Die moderne Heiztechnik, der kommende Glasfaseranschluss und die wertgesicherte Indexmiete bilden ein solides Fundament für Ihr Immobilienportfolio.**

#### **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Für weitere Informationen, Objektunterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten.**

**Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

## **Ausstattung und Details**

- Reihenendhaus als Kapitalanlage
  - Indexmietvertrag (aktuelle Mieteinnahmen 7.835,04 Euro pro Jahr )
  - Wohnfläche 56,10 Quadratmeter
  - Baujahr 1930
  - Fassade verklindert
  - Satteldach
  - Massivbauweise
  - Miteigentumsanteil am Grundstück circa 96,94 Quadratmeter (2/380)
  - Wintergarten
  - Terrasse
  - Garten mit geringem Pflegeaufwand
  - Hausinterne Gaszentralheizung
  - Einbauküche
  - Wannenbad mit Belüftungsfenster und elektrischer Abluft
  - Gäste-WC
  - Kunststofffenster, zum Teil Kastenfenster, zum Teil Doppelverglast
  - Laminat im Obergeschoss
  - Fliesen im Keller und Gäste-WC
  - Teppichboden auf den Treppen
  - hochwertiges Vinylparkett im Erdgeschoss
  - Abstell- Heizungsraum
  - Waschküche
  - Schuppen im Garten
  - Einbauschränk im Schlafzimmer
- Sanierungen:**
- 2025 Glasfaseranschluss
  - 2018 Heizung (Wärmepumpe)
  - 2014 Türblätter
  - 2014 Fußböden (ohne Keller)
- zwischen 2000 u. 2010:
- Fenster, Küche, Bäder, Elektrik (teilweise)
  - 1994 Heizung (Wärmepumpe)
- Rücklage Gesamt 1.004,24 Euro, Anteilig: 5,29 Euro; Stand 31.12.2024
- Bilder in diesem Exposé sind digital nachbearbeitet.

**Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im östlichen Teil von Kiel im Stadtteil Elmschenhagen, ein gewachsener Wohnstandort mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern, Schul- und Kitainfrastruktur sowie Nahversorgung und Grünräumen in direkter Umgebung. Die Straßenführung durch den Stadtteil ist durch den inneren Ring „Tiroler Ring“ geprägt, was eine gute Orientierung und ruhige Wohnlage abseits der Hauptverkehrsachsen ermöglicht. Verkehrstechnisch ist der Anschluss gut: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Buslinien der Kieler Verkehrsgesellschaft, unter anderem Linien wie die 9 und 31, die kurze Wege bis zum Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen eröffnen.

Der Anschluss an den motorisierten Individualverkehr ist ebenfalls günstig: Durch die Nähe zur wichtigen Verbindung der Bundesstraße 76, die den Stadtteil mit dem Zentrum und weiterführenden Fernstraßen verbindet, sind auch überörtliche Fahrten gut machbar. Für Radfahrende und Fußgänger ist die Erschließung solide.

Insgesamt bietet die Lage eine solide Wohnlage mit guter Anbindung an ÖPNV und Straße – nicht zentral Innenstadt-nah, aber gut erreichbar, mit entsprechender Alltagstauglichkeit und Potenzial für Bewohner, die etwas Ruhe mit akzeptabler Mobilität verbinden wollen.

**Objektnummer: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

## **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: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

## **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)**