Kiel – Gaarden-Ost

21 Wohneinheiten & moderne Gewerbeflächen in Kiel - Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 25471018

KAUFPREIS: 1.985.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 1.441,21 m² • **ZIMMER:** 49 • **GRUNDSTÜCK:** 546 m²

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

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

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	25471018
Wohnfläche	ca. 1.441,21 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	49
Badezimmer	22
Baujahr	1955

Kaufpreis	1.985.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 540 m²
Gewerbefläche	ca. 372.67 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1813 m²

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	98.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

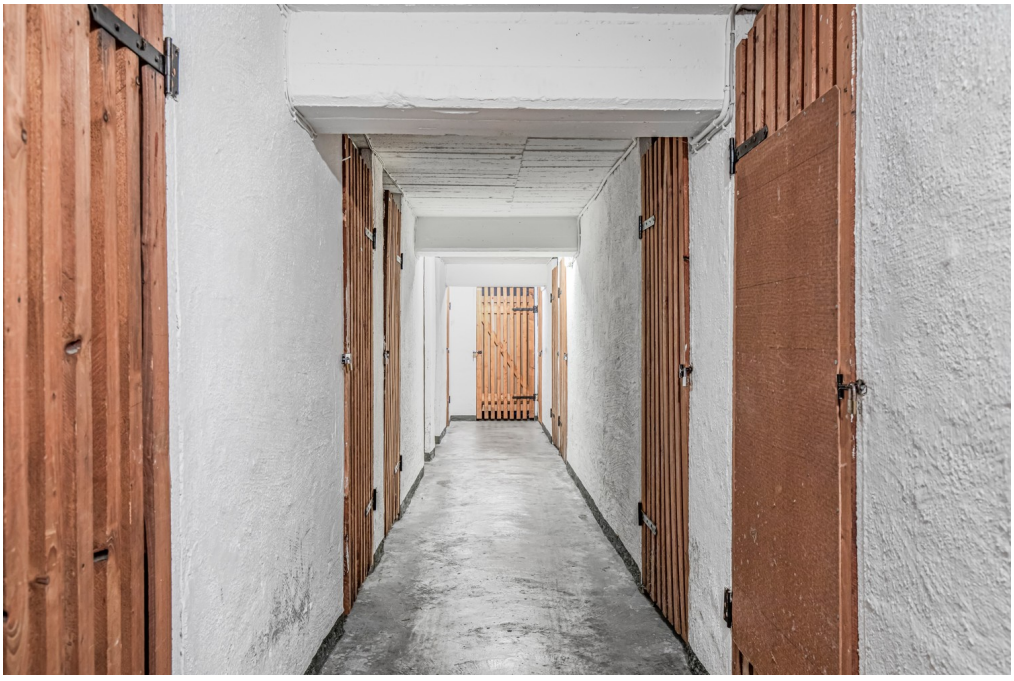
Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Ein erster Eindruck

Als attraktive Anlagemöglichkeit für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Kiel. Das im Jahr 1955 errichtete Objekt verfügt über insgesamt 21 Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 25,00 m² und ca. 75,00 m² und einer Größe von ein bis drei Zimmern.

Funktionale Grundrisse und eine zeitgemäße Ausstattung zeichnen die Wohnungen aus. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen so eine angenehme Wohnatmosphäre. Die vielfältigen Grundrisse sprechen ein breites Mieterklientel an - von Singles und Paaren bis hin zu kleinen Familien oder Wohngemeinschaften. Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zu den Etagen. Darüber hinaus stehen den Mietern ein geräumiges Dachgeschoss sowie Kellerräume zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bieten - ein nicht zu unterschätzender Komfort für die Mieter.

Im Erdgeschoss befindet sich eine modernisierte und gut vermietete Gewerbefläche, die sich durch ein flexibles Nutzungskonzept auszeichnet. Ob als Einzelhandels-, Büro- oder Dienstleistungsfläche - die Einheit eignet sich hervorragend für eine Vielzahl von Branchen und stellt eine zusätzliche Einnahmequelle dar. Der solide Vermietungsstand und die gute Sichtbarkeit des Objekts tragen zu einer stabilen Mieterstruktur bei.
In den letzten Jahren wurde das Gebäude kontinuierlich modernisiert. Diese umfassen insbesondere:

- Austausch der Fenster
- Erneuerungen der Sanitär- und Elektroinstallationen
- Erneuerungen der Bäder
- Erneuerungen der Küchen
- Teilweise Dämmung der Dachgeschossdecke

Diese Maßnahmen dienen nicht nur der langfristigen Werterhaltung der Immobilie, sondern auch der Steigerung der Attraktivität der Immobilie auf dem Vermietungsmarkt. Die Beheizung der Gebäude erfolgt über Fernwärme - eine wirtschaftliche, zuverlässige und nachhaltige Lösung für die Zukunft.

Die Lage im Stadtteil Gaarden bietet kurze Wege in die Kieler Innenstadt, eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Das Objekt verbindet stabile Mieteinnahmen mit Entwicklungsmöglichkeiten in einem dynamischen Stadtteil. Mit 21 gut vermietbaren Wohnungen, moderner Ausstattung, zusätzlichen Gewerbeflächen und laufender Instandhaltung bietet es eine hervorragende Basis für eine zukunftssichere Kapitalanlage in der Landeshauptstadt Kiel.

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Ausstattung und Details

• Einheiten gesamt: 21 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit
Wohnungsausstattung:
o Funktionale Grundrisse
o Große Fensterflächen für viel Tageslicht
o Laubengänge
o Modernisierte Bäder mit Dusche
o Zeitgemäße Küchenzeilen in jeder Wohnung
o Gegensprechanlage
Gebäudeausstattung:
o Aufzug
o Keller und Dachboden als zusätzliche Nutzflächen
o Beheizung über Fernwärme
Gewerbefläche im Erdgeschoss:
o Umfassend modernisiert
o Flexibel nutzbar (Einzelhandel, Büro, Dienstleistung)
Technischer Zustand:
o Laufende Modernisierungen in den letzten Jahren
o Erneuerte Fenster
o Erneuerte Elektrik
o Modernisierte Küchen und Bäder
Lage:
o Zentrale Lage in Kiel-Gaarden
o Gute Anbindung an ÖPNV und Innenstadt
o Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung in direkter Umgebung
o Aufstrebender Stadtteil mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Alles zum Standort

Der Stadtteil Gaarden befindet sich auf dem Ostufer der Landeshauptstadt Kiel und hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt. Geprägt durch eine lebendige Mischung aus historischer Bausubstanz, maritimem Flair und multikulturellem Leben, erfreut sich Gaarden zunehmender Beliebtheit – insbesondere bei jungen Menschen, Kreativen und urbanen Familien.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Die Kieler Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Busverbindungen sind fußläufig vorhanden, ebenso wie Anschlussmöglichkeiten an die Fähre über die Kieler Förde. Der Kieler Hauptbahnhof sowie die Autobahn A215 sind ebenfalls schnell erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkte, Schulen, Kitas, medizinische Einrichtungen sowie gastronomische Angebote. Besonders hervorzuheben ist das nahegelegene Werftpark-Theater sowie der Sport- und Freizeitpark Gaarden, die vielfältige kulturelle und sportliche Angebote für die Anwohner bieten.

Auch die Nähe zum Wasser – etwa zum Germaniahafen, zur Kieler Förde oder zum Schwentineufer – macht Gaarden zu einem attraktiven Wohnstandort mit wachsendem Entwicklungspotenzial. Verschiedene städtebauliche Projekte und Investitionen der Stadt Kiel tragen zur kontinuierlichen Aufwertung des Quartiers bei.

Objektnummer: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25471018 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

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