

## Kiel - Elmschenhagen

**Property ID: 26053030**



**PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 345 m<sup>2</sup> • ROOMS: 20 • LAND AREA: 697 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## At a glance

Property ID	26053030	Purchase Price	360.000 EUR
Living Space	ca. 345 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	20		
Year of construction	1927	Modernisation / Refurbishment	1977
Type of parking	10 x Outdoor parking space	Condition of property	Needs renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	08.04.2036	Final Energy Demand	357.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## The property



Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## The property



Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## The property



Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## The property



Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## The property



### 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)

Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## The property

Unser Team in Kiel:  
*ausgezeichnet für Kompetenz  
und Innovationskraft*



## Unsere Sponsoring-Partner



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

Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## The property



**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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## A first impression

In attraktiver und zentraler Lage von Elmschenhagen präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt drei Einheiten. Die Immobilie vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und bietet dadurch ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, Selbstständige oder Kapitalanleger.

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht eine flexible und nachhaltige Nutzung – sei es zur Eigennutzung, teilweisen Vermietung oder als renditestarkes Investment. Highlights:

3 Einheiten (Wohnen & Gewerbe)

Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit großer Schaufensterfläche

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Helle Räume

Zentrale Lage mit guter Sichtbarkeit

Großer Innenhof

Zahlreiche Stellplätze

Geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Eine attraktive Immobilie mit vielfältigem Potenzial in gefragter Lage der Landeshauptstadt Kiel.

**Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Details of amenities

- Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Einheiten
- Individuell nutzbare Wohn- und Gewerbeflächen
- Gewerbeinheit im Erdgeschoss
- Flexible Grundrissgestaltung
- Große Fensterflächen
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Zentrale Lage
- Gute Sichtbarkeit der Gewerbeinheit
- Großer Innenhof
- Zahlreiche Stellplätze
- Gute Erreichbarkeit
- Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung möglich
- Geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Büro, Praxis, Einzelhandel, Wohnen)

**Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## All about the location

Die Adresse Dorfstraße 9, 24146 Kiel (Elmschenhagen-Süd) liegt im historischen Ortskern des Stadtteils Elmschenhagen, eingebettet zwischen Wohn- und Gewerbebauten einer gewachsenen Nachbarschaft.

Die Dorfstraße ist eine typische Wohn- und Geschäftsstraße im Stadtteil Elmschenhagen. Sie verläuft durch den alten Dorfkern und verbindet verschiedene Neben- und Querverbindungen wie Preetzer Chaussee, Schlehenkamp, Dornbusch und Im Dorfe.

Unweit der Adresse befindet sich eine Bushaltestelle „Dorfstraße“ mit Verbindung zur lokalen Buslinie (z. B. Linie 8), die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet.

In der Umgebung finden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter kleine Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomieangebote, Arztpraxen und Dienstleister entlang der Dorfstraße.

Das Quartier zeichnet sich durch seine Mischung aus Wohnnutzung, kleineren Gewerben und sozialer Infrastruktur aus und liegt nur wenige Minuten vom Zentrum von Elmschenhagen sowie den Anschlussmöglichkeiten an Kieler Hauptverkehrsachsen und öffentlichen Verkehr entfernt.

**Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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