

Gaarden

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Ankermieter in Kiel-Gaarden

Property ID: 25471058



PURCHASE PRICE: 1.248.850 EUR • LIVING SPACE: ca. 663 m² • LAND AREA: 330 m²



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



At a glance

Property ID	25471058
Living Space	ca. 663 m²
Roof Type	Mansard roof
Year of construction	1908

Purchase Price	1.248.850 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 201 m ²
Commercial space	ca. 165 m²
Rentable space	ca. 828 m²



Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	10.11.2035
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	150.99 kWh/m²a
Energy efficiency class	Е
Year of construction according to energy certificate	1908





















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.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com















A first impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 13 Einheiten und einer vermietbaren Fläche von ca. 828,00 m² überzeugt durch seine solide Bauweise, die gute Mieterstruktur und die zentrale Lage im aufstrebenden Stadtteil Kiel-Gaarden. Es handelt sich um eine Immobilie, die Ihnen sowohl eine gute Rendite als auch eine nachhaltige Vermietbarkeit bietet.

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ist die Stadt Kiel als Ankermieter mit einem Mädchentreff langfristig ansässig. Sie ist ein verlässlicher und bonitätsstarker Mieter, der Stabilität und Planungssicherheit garantiert.

Die darüberliegenden Wohnungen sind funktional geschnitten, hell und freundlich gestaltet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und die gut durchdachten Grundrisse schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Für die Mieter stehen Kellerräume sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem guten Zustand und wurde regelmäßig instandgehalten. Darüber hinaus tragen die kontinuierlichen Anpassungen der Mieten zu einer stabilen und nachhaltigen Ertragsentwicklung bei.

Ein weiterer Pluspunkt ist die umweltfreundliche und effiziente Beheizung über Fernwärme, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt und zugleich zu einer positiven Energiebilanz beiträgt. Zudem befindet sich auf dem Dach des Gebäudes eine Funkantenne, die zusätzliche Mieteinnahmen generiert und die Attraktivität des Objekts als Kapitalanlage weiter erhöht.

Die Lage in Kiel-Gaarden bietet eine gute Infrastruktur, da sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in direkter Umgebung befinden. Die Innenstadt und die Kieler Förde sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses vielseitige Mehrfamilienhaus verfügt über eine solide Mieterstruktur, einen attraktiven Nutzungsmix, eine stabile Ertragsbasis, eine kontinuierliche Mietentwicklung und zusätzliche Einnahmen durch eine Dachantenne. Es handelt sich um eine nachhaltige Investition in der Landeshauptstadt Kiel, die sich für Kapitalanleger gleichermaßen lohnt.



Details of amenities

- 13 Einheiten auf vier Etagen mit insgesamt ca. 828 m² vermietbarer Fläche
- Nutzung: Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Ankermieter: Stadt Kiel mit Mädchentreff im Erd- und 1. Obergeschoss
- Beheizung: Umweltfreundliche Fernwärme, effizient und zuverlässig
- Dachnutzung: Funkantenne mit zusätzlichen Mieteinnahmen
- Mietentwicklung: kontinuierliche Mietanpassungen für stabile Erträge
- Zustand: Gepflegt, regelmäßig instandgehalten
- Wohnungen: Helle, funktional geschnittene Grundrisse mit großen Fensterflächen
- Keller: Separate Kellerräume für jede Wohnung
- Fahrrad- und Abstellmöglichkeiten: Gemeinschaftlicher Fahrradkeller und zusätzliche Abstellflächen
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und ÖPNV in unmittelbarer Nähe
- Lage: Zentrale, naturnahe Lage in Kiel-Gaarden, kurze Wege zur Innenstadt und zur Kieler Förde
- Potenzial: Attraktives Miet- und Entwicklungspotenzial durch stabile Mieterstruktur und gute Lage
- Energieeffizienz: Nachhaltige Wärmeversorgung und moderater Unterhalt
- Freizeit: Nähe zu Grünflächen, Fördeufer und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten



All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im attraktiven Stadtteil Kiel-Gaarden, einem lebendigen und zentral gelegenen Viertel der Landeshauptstadt Kiel. Die Lage kombiniert städtische Nähe mit grünen Rückzugsbereichen, was sie sowohl für Wohn- als auch für Gewerbemieter besonders attraktiv macht.

Die Kieler Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Förde mit ihren Spazierwegen, Freizeitmöglichkeiten und maritimen Highlights. Die unmittelbare Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden: Bus- und Bahnlinien verbinden Gaarden direkt mit Innenstadt, Universität und Kieler Industriegebieten. Auch die Verkehrsanbindung für PKW ist ideal – die Kieler Innenstadt, der Ostuferhafen und die Autobahnauffahrt Richtung Lübeck oder Hamburg sind schnell erreichbar.

Kiel-Gaarden überzeugt zudem durch seinen aufstrebenden Charakter. In den letzten Jahren hat der Stadtteil eine positive Entwicklung durchlaufen: Modernisierungen, Neubauten und die Nähe zu maritimen Freizeitangeboten steigern den Wohn- und Lebenswert kontinuierlich.



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.



Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0 E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com