

Gaarden

Atractivo edificio de apartamentos con inquilino principal en Kiel-Gaarden

Número de propiedad: 25471058



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.248.850 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 663 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m²

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

De un vistazo

Número de propiedad	25471058
Superficie habitable	ca. 663 m²
Tipo de techo	Techo de mansarda
Año de construcción	1908

Precio de compra	1.248.850 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 201 m²
Superficie comercial	ca. 165 m²
Superficie alquilable	ca. 828 m²

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	10.11.2035
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	150.99 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1908

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

La propiedad



Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

La propiedad



Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

La propiedad





VON POLL
COMMERCIAL

**EINBLICKE HINTER DIE KULISSEN
UNSER NEUER BLOG IST ONLINE!**

🔗 **Hausanschlüsse** –
oft unterschätzt, aber essenziell! 🏡

Ob Strom, Wasser, Abwasser oder Gas –
Hausanschlüsse sind die unsichtbare Basis
jeder Immobilie, und ihre Bedeutung wird
häufig unterschätzt.

Unser neuester **Blogbeitrag** zeigt:

- Warum korrekte Anschlüsse bei der
Planung & Nutzung **entscheidend** sind
- Welche **Kostenfallen** bei
Anschlussarbeiten lauern
- Worauf Bauherren, Käufer und
Investoren unbedingt **achten** sollten
- Praktische **Tipps**, wie man
Anschlussprobleme früh vermeiden
kann

➡ Mehr erfahren: Den Link zum
Blog findet Ihr in der Bio!!!



VON POLL
COMMERCIAL

BLOG

*...d secluded life...
the possibility of being
to whom it is easy
le who are men
d who are men
lone to men
may be of 5
books, m*

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

La propiedad



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

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

La propiedad

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VON POLL COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf Instagram



Bewerten Sie uns!



www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.



Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

La propiedad



**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

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

Una primera impresión

Este edificio de apartamentos, bien mantenido y con un total de 13 unidades y aproximadamente 828 m² de espacio alquilable, impresiona por su sólida construcción, su atractiva combinación de inquilinos y su céntrica ubicación en el prometedor distrito de Kiel-Gaarden. Ofrece una buena rentabilidad de la inversión y potencial de alquiler a largo plazo. El Ayuntamiento de Kiel es el inquilino principal de la planta baja y el primer piso, gestionando un centro para niñas a largo plazo. Este inquilino fiable y solvente garantiza estabilidad y seguridad urbanística. Los apartamentos de las plantas superiores presentan un diseño funcional, luminoso y acogedor. Sus amplios ventanales proporcionan abundante luz natural y la distribución bien planificada crea un ambiente agradable. El sótano dispone de trastero y aparcamiento para bicicletas. La propiedad se encuentra en buen estado general y ha recibido mantenimiento regular. Además, los continuos ajustes de los alquileres contribuyen a un crecimiento estable y sostenible de los ingresos. Otra ventaja es el sistema de calefacción urbana, respetuoso con el medio ambiente y eficiente, que garantiza un suministro de calor fiable y contribuye a un balance energético positivo. Además, una antena de radio se encuentra en la azotea del edificio, lo que genera ingresos adicionales por alquiler y aumenta aún más el atractivo de la propiedad como inversión. Su ubicación en Kiel-Gaarden ofrece una excelente infraestructura, con tiendas, escuelas, guarderías, médicos y paradas de transporte público a poca distancia. El centro de la ciudad y el fiordo de Kiel están a solo minutos. Este versátil edificio de apartamentos cuenta con una sólida base de inquilinos, una atractiva combinación de usos, una base de ingresos estable, un crecimiento constante de los alquileres y los ingresos adicionales procedentes de la antena en la azotea. Representa una inversión sostenible en la capital del estado, Kiel, y ofrece atractivas perspectivas tanto para inversores como para quienes buscan reubicarse.

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

Todo sobre la ubicación

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 Gewerbemieten 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.

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25471058 - 24143 Gaarden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Möllemann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com