

## Kiel - Elmschenhagen

**CODE DU BIEN: 26053030**



**PRIX D'ACHAT: 360.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 345 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 20 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 697 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053030	Prix d'achat	360.000 EUR
Surface habitable	ca. 345 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants		
Pièces	20		
Année de construction	1927	Modernisation / Rénovation	1977
Place de stationnement	10 x surface libre	État de la propriété	A rénover
		Technique de construction	massif
		Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2036	Consommation d'énergie	357.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1929

CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## La propriété



### 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)

CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## La propriété

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



## Unsere Sponsoring-Partner



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

CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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