

Kiel - Ravensberg

# 3-Zimmer-Wohnung, vermietet, in Uni-Nähe und Top-Lage

CODE DU BIEN: 26053056



PRIX D'ACHAT: 244.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69,86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg**

- 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: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053056	Prix d'achat	244.000 EUR
Surface habitable	ca. 69,86 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2004
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1956	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.04.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg

## 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)

### Unsere Sponsoring-Partner



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

CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg

## La propriété

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







**IHNEN GEFÄHRT, 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

**CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg**

## Une première impression

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1956 präsentiert sich auf einer Wohnfläche von ca. 69,86 m<sup>2</sup> und eignet sich dank ihres Zuschnitts sowie der zentralen Lage hervorragend für verschiedene Lebenssituationen. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus mit insgesamt 15 Einheiten, welches in massiver Bauweise errichtet wurde. Bereits bei der Ankunft überzeugt das gepflegte Erscheinungsbild der gesamten Anlage; eine umfassende Modernisierung der Balkone erfolgte im Jahr 2020 und sorgt für einen aktuellen Standard im Außenbereich.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, darunter zwei separate Schlafzimmer (aktuell eines derzeit als Büro genutzt). Besonders vorteilhaft ist das nach innenhofseitig ausgerichtete Schlafzimmer, das Rückzugsraum vor der städtischen Umgebung bietet. Darüber hinaus erwartet Sie ein großzügiger Balkon mit westlicher Ausrichtung, der die Möglichkeit zum Verweilen in den Abendstunden schafft sowie den Blick in den gepflegten Innenhof gewährt.

Das Tageslicht-Duschbad ist mit einem Fenster ausgestattet, was für zusätzliche Helligkeit und eine optimale Belüftung sorgt. Weitere Funktionalität gewährleistet der integrierte Waschmaschinenanschluss, der den Komfort im Alltag erhöht. Die Ausstattung umfasst zudem pflegeleichte Laminatböden, die sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügen und zugleich einen strapazierfähigen Untergrund bieten.

Staufläche steht Ihnen sowohl in Form eines praktischen Abstellraums innerhalb der Wohnung, als auch durch einen Kellerraum. Dies bietet vielfältige Möglichkeiten zur Unterbringung von Haushaltsgegenständen, Vorräten oder saisonalem Equipment.

Die Wohnung ist aktuell unbefristet vermietet; das Mietverhältnis besteht seit dem 01.09.2023. Die Kaltmiete beläuft sich derzeit auf 595,00 € (Indexmietvertrag). Für Investoren bietet sich somit eine stabile Einnahmesituation.

Im Jahr 2004 wurde die Heizungsanlage modernisiert. Es besteht eine zentrale Heizungsversorgung sowie die Anbindung an Fernwärme, was für eine zuverlässige Energieversorgung sorgt. Die Warmwasserversorgung wird über einen Durchlauferhitzer im Bad gewährleistet.

Bei den Fenstern handelt es sich um doppelt verglaste Kunststoffelemente, die erhebliche Vorteile hinsichtlich Energieeffizienz und Schallschutz bieten. Zur Straßenseite hin sind spezielle Schallschutzfenster verbaut, die für zusätzliche Ruhe im Wohnbereich sorgen.

Abgerundet wird das Angebot durch die attraktive Innenstadtlage, die verkehrsgünstig gelegen ist und den Zugang zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie diese Wohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und profitieren Sie von bewährten Ausstattungsmerkmalen in einem gepflegten Umfeld.

**CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg**

## Détails des commodités

- Zentrale Lage
- Massivbauweise
- Mehrparteienhaus (15 Einheiten)
- Drei Zimmer
- Schlafzimmer zum Innenhof liegend
- Unbefristet vermietet (seit 01.09.2023)
- Aktueller Mietzins 595,00€ kalt (Indexmietvertrag)
- Balkone in der Anlage 2020 umfassend modernisiert
- Großer Balkon mit westlicher Ausrichtung
- Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Pflegeleichte Laminatböden
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Kunststofffenster erneuert (Doppelverglasung)
- Zur Straßenseite Schallschutzfenster
- Kellerraum

**CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im beliebten Kieler Stadtteil Ravensberg. Diese Lage zeichnet sich durch ihre zentrale und zugleich gewachsene Wohnstruktur aus. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus stilvollen Altbauten, modernen Wohnhäusern sowie einer sehr guten Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Darüber hinaus bietet der Knooper Weg selbst sowie die angrenzenden Straßen eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten. Auch Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, sowie medizinische Versorgung sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verkehren in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Kieler Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zur Universität. Die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Bus in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort besonders für Studierende und Universitätsangehörige attraktiv macht.

Auch die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist optimal: Wichtige Verkehrsachsen sind schnell erreichbar und bieten eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz, einschließlich der Bundesstraßen und Autobahnen in Richtung Hamburg und Flensburg.

Nicht zuletzt überzeugt die Lage durch ihre Nähe zur Kieler Förde sowie zu diversen Grünanlagen und Erholungsflächen, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Insgesamt handelt es sich um einen äußerst gefragten Wohnstandort mit

hoher Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur.

**CODE DU BIEN: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg**

## 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: 26053056 - 24105 Kiel - Ravensberg**

## Contact

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

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

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

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

---

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