

Kiel – Hassee/Vieburg

# Immeuble d'appartements baigné de lumière – le charme historique rencontre le potentiel d'investissement

**CODE DU BIEN: 25471011**



**PRIX D'ACHAT: 604.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 275 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.050 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg**

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25471011                      | Prix d'achat                 | 604.500 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 275 m <sup>2</sup>        | Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Année de construction  | 1933                          | État de la propriété         | Bon état  |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage | Technique de construction    | massif  |
|                        |                               | Surface de plancher          | ca. 70 m <sup>2</sup>   |
|                        |                               | Espace locatif               | ca. 275 m <sup>2</sup>  |

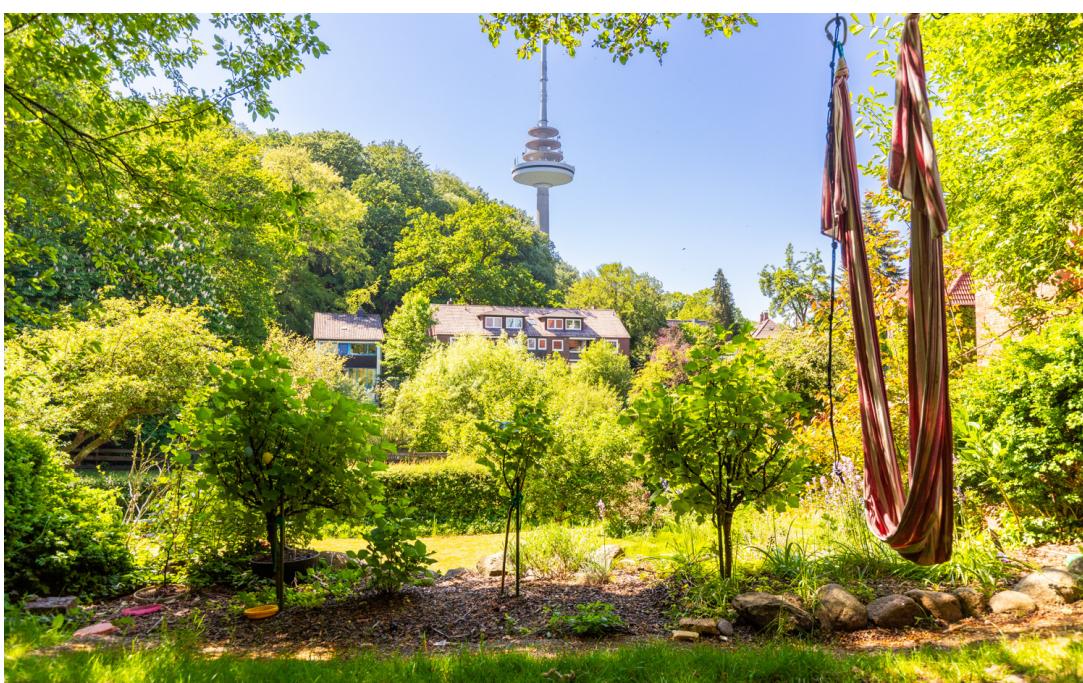
**CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 23.05.2034           | Consommation finale d'énergie                         | 118.40 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Classement énergétique                                | D                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1933                                  |

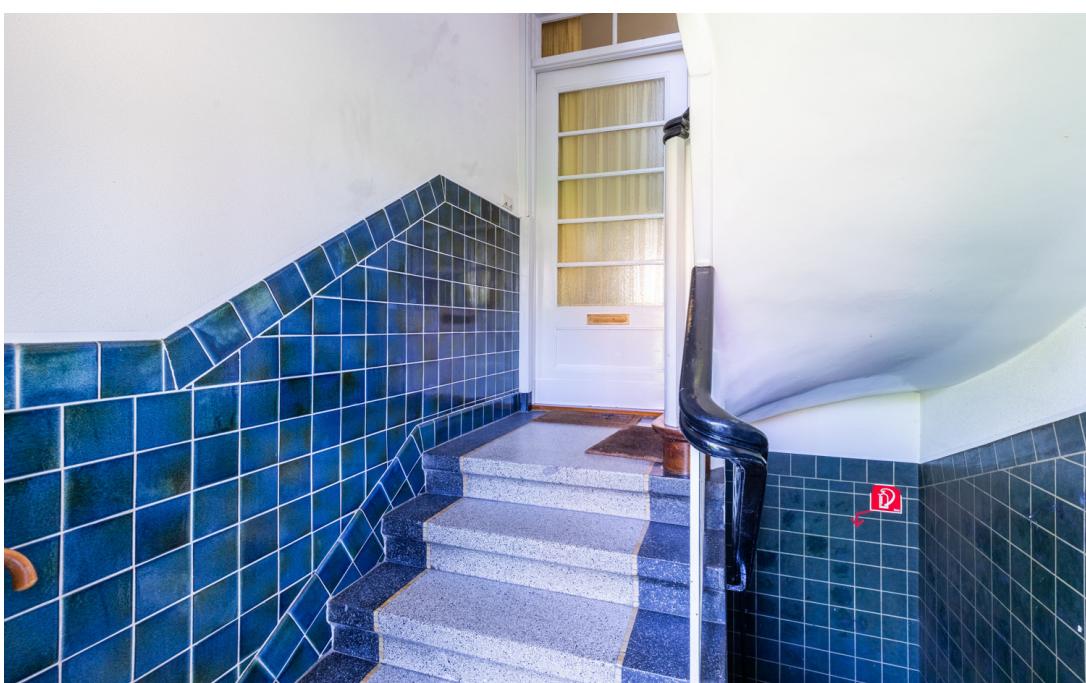
CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## La propriété



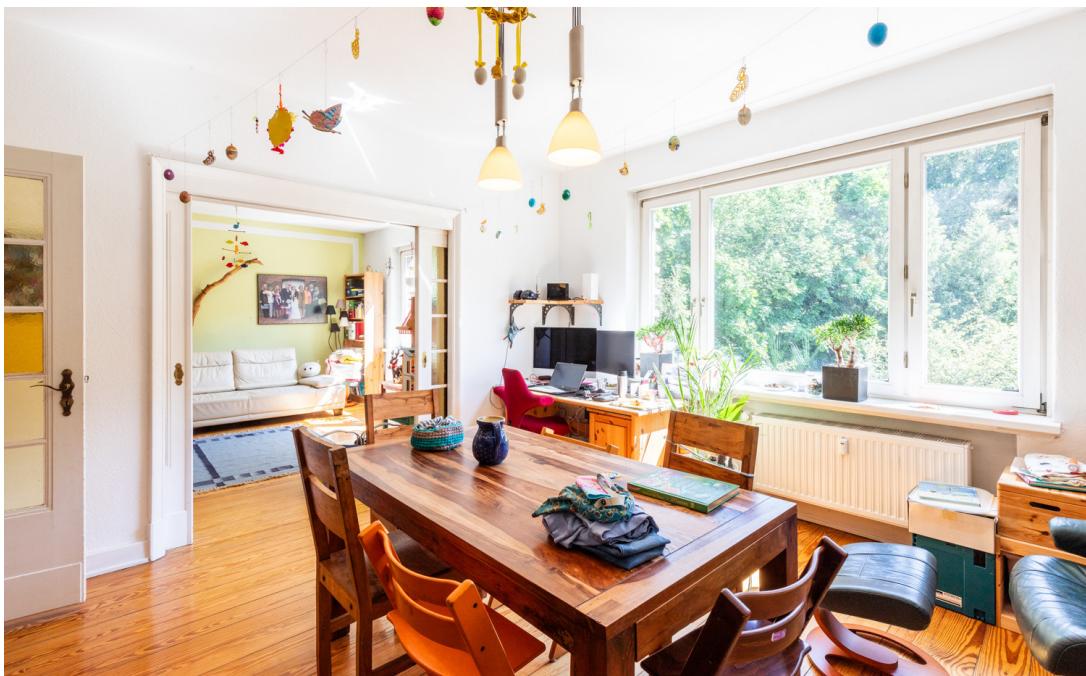
CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## La propriété



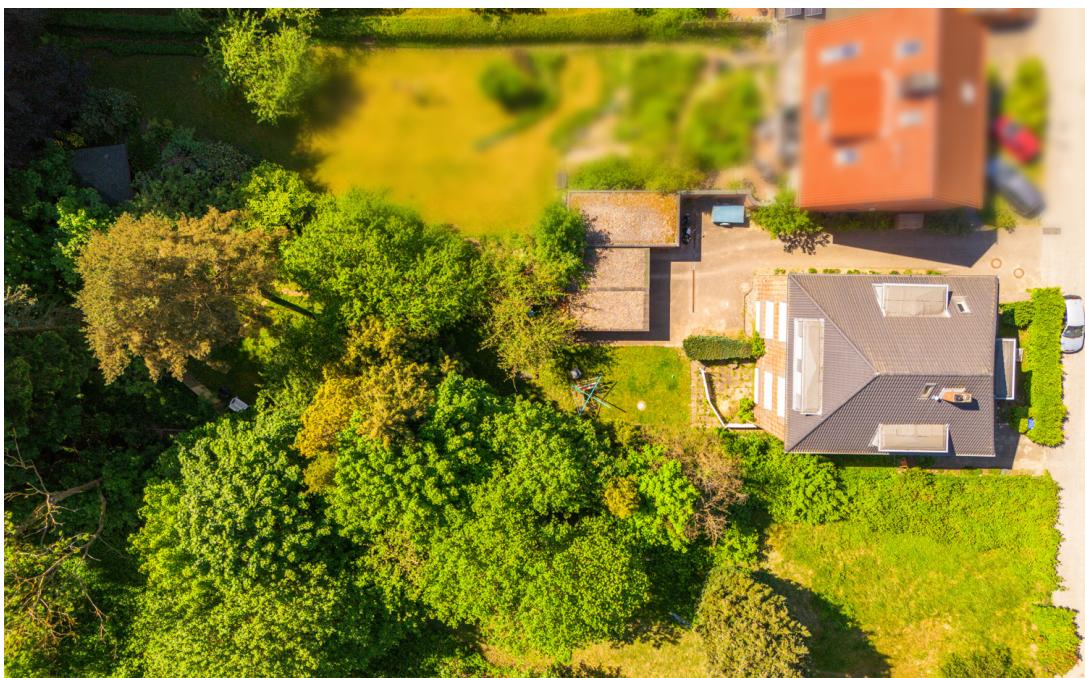
CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## 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.: 04522 - 76 56 97 0**

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

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



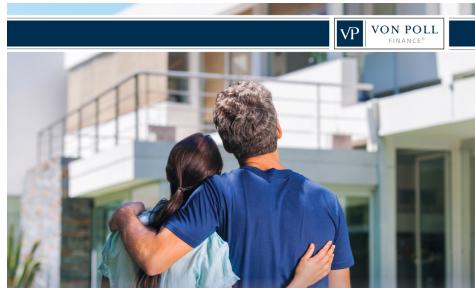
### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## La propriété



VP VON POLL  
REAL ESTATE

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 Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE

von poll finance

www.vp-finance.de

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP VON POLL  
REAL ESTATE



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 Marktentnahmen sowie hervorragende Kontakte zu kaufräftigen 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

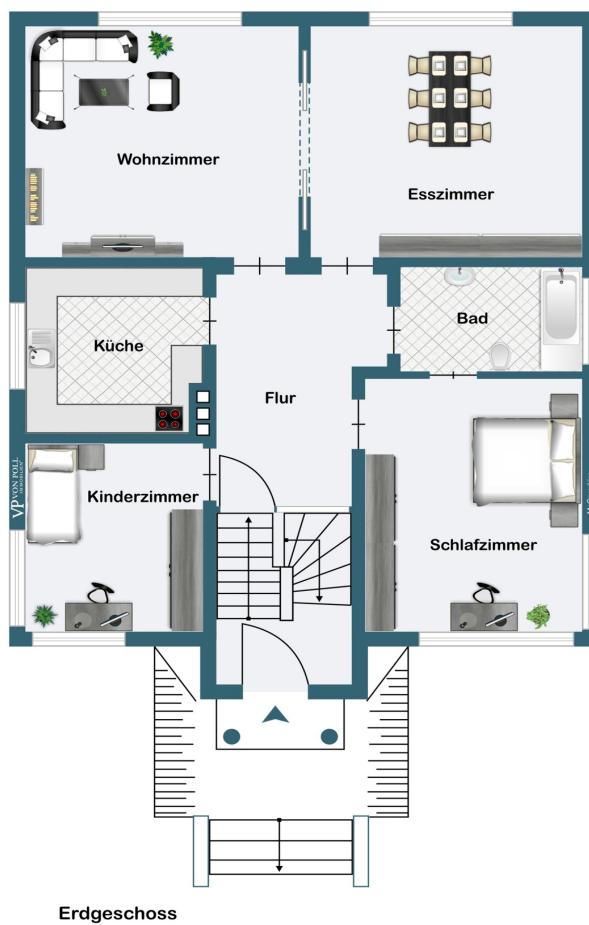
Folgen Sie uns auf  
Instagram

Bewerten Sie uns!

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg**

## Une première impression

Ce charmant immeuble en briques rouges allie le cachet intemporel des années 1930 au confort moderne. Construit en 1933, il abrite quatre appartements d'une surface habitable totale d'environ 275 mètres carrés. Dès l'entrée, une atmosphère particulière se dégage : un escalier spacieux et lumineux dessert les appartements, chacun occupant un étage entier. De hauts plafonds, associés à de grandes fenêtres, créent une atmosphère aérée et baignée de lumière dans tous les appartements. Cette ambiance chaleureuse est sublimée par de magnifiques parquets qui confèrent aux pièces chaleur et élégance. Les appartements, de deux à quatre pièces, offrent des surfaces habitables variant entre 42 et 88 mètres carrés environ. Leurs plans bien conçus optimisent l'espace, tandis que les pièces ouvertes et accueillantes créent une atmosphère particulièrement agréable. Les cuisines aménagées sont à la fois fonctionnelles et conviviales. Les salles de bains sont équipées de douches et de baignoires, offrant un espace de détente généreux.

L'immeuble présente actuellement un fort potentiel de plus-value locative : les appartements du rez-de-chaussée et du dernier étage sont actuellement vacants et pourraient bénéficier de loyers attractifs une fois reloués. L'appartement en sous-sol est actuellement inoccupé en raison de travaux de rénovation suite à un dégât des eaux. Un devis de rénovation établi par iSOTEC à Kiel est disponible sur demande. Des modernisations régulières garantissent l'excellent état de l'immeuble : un système de chauffage central au gaz performant, installé en 2019, assure un chauffage économique, tandis que la toiture, refaite et isolée selon des normes élevées en 2015, contribue à une meilleure efficacité énergétique. La propriété comprend deux garages et une place de parking, offrant un stationnement pratique. Ce bien attrayant est agrémenté d'un vaste jardin, véritable oasis de verdure propice à la détente et aux loisirs en plein cœur de la ville. Grâce à des revenus locatifs garantis à long terme et au potentiel d'augmentation des loyers, ce bien représente une excellente opportunité d'investissement. Il offre également aux propriétaires occupants un logement élégant et lumineux, empreint de charme historique. Laissez-vous séduire par cet immeuble de rapport unique et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui !

**CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg**

## Détails des commodités

- Historisches Mehrfamilienhaus (Baujahr 1933) mit roter Backsteinfassade
- Vier Wohneinheiten mit ca. 275 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Fenster und hoher Decken
- Schöner Holzdielenboden in allen Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 48 m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup> (2 bis 4 Zimmer)
- Helle, freundliche Wohnatmosphäre mit optimalen Grundrissen
- Einbauküchen in jeder Wohnung – funktional und gemütlich
- Bäder mit Dusche und/oder Badewanne für hohen Wohnkomfort
- Zwei Garagen & ein Stellplatz für komfortables Parken
- Großer Garten – grüne Oase mitten in der Stadt
- Energieeffiziente Gaszentralheizung (2019) für kostengünstige Wärmeversorgung
- Dachsanierung inkl. Dämmung (2015) zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Erdgeschosswohnung aktuell frei – Potenzial zur Neuvermietung
- Dachgeschosswohnung ab 31. März verfügbar – Möglichkeit zur Mietsteigerung
- Souterrainwohnung unvermietet & sanierungsbedürftig – Angebot von iSOTEC liegt vor
- Attraktives Investment mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen

**CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg**

## Tout sur l'emplacement

Das charmante Mehrfamilienhaus befindet sich in einer erstklassigen Lage im Herzen von Kiel, einer Stadt, die für ihre maritime Atmosphäre und ihre lebendige Kultur bekannt ist. Trotz seiner zentralen Lage bietet die Umgebung eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre, ideal für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße, fernab vom Trubel der Innenstadt, und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an das pulsierende städtische Leben. Fußläufig erreichen Sie sämtliche Annehmlichkeiten des Alltags, darunter Geschäfte für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés und Restaurants mit vielfältigen kulinarischen Angeboten sowie verschiedene Dienstleister.

Für Familien mit Kindern befinden sich Schulen und Kindergärten in der unmittelbaren Umgebung, während sich auch für Freizeitaktivitäten zahlreiche Möglichkeiten bieten. Der nahegelegene Kieler Hafen lockt mit seiner maritimen Atmosphäre und lädt zu erholsamen Spaziergängen entlang der Promenade ein. Zahlreiche Grünflächen und Parks bieten zudem Raum für Spiel und Erholung im Freien.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn sowie des Hauptbahnhofs, was sowohl für Pendler als auch für Ausflüge in die Umgebung von großem Vorteil ist. Die Nähe zur Ostsee mit ihren malerischen Stränden und idyllischen Küstenorten macht die Region zu einem beliebten Ziel für Urlauber und Naturliebhaber gleichermaßen.

Insgesamt bietet die Lage des Mehrfamilienhauses eine harmonische Kombination aus urbanem Lebensstil und erholsamer Ruhe, die Ihren individuellen Wohnansprüchen gerecht wird.

**CODE DU BIEN: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg**

## 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: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg**

## Contact

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

Sven Möllemann

---

Johannisstraße 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

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

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

---

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