

**Gaarden**

# Immeuble d'appartements attrayant avec locataire principal à Kiel-Gaarden

---

**CODE DU BIEN: 25471058**

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

---

**PRIX D'ACHAT: 1.248.850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 663 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 330 m<sup>2</sup>**

---

CODE DU BIEN: 25471058 - 24143 Gaarden

- 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: 25471058 - 24143 Gaarden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25471058	Prix d'achat	1.248.850 EUR
Surface habitable	ca. 663 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1908	État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 201 m <sup>2</sup>
		Espace commercial	ca. 165 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 828 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25471058 - 24143 Gaarden**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2035	Consommation finale d'énergie	150.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1908

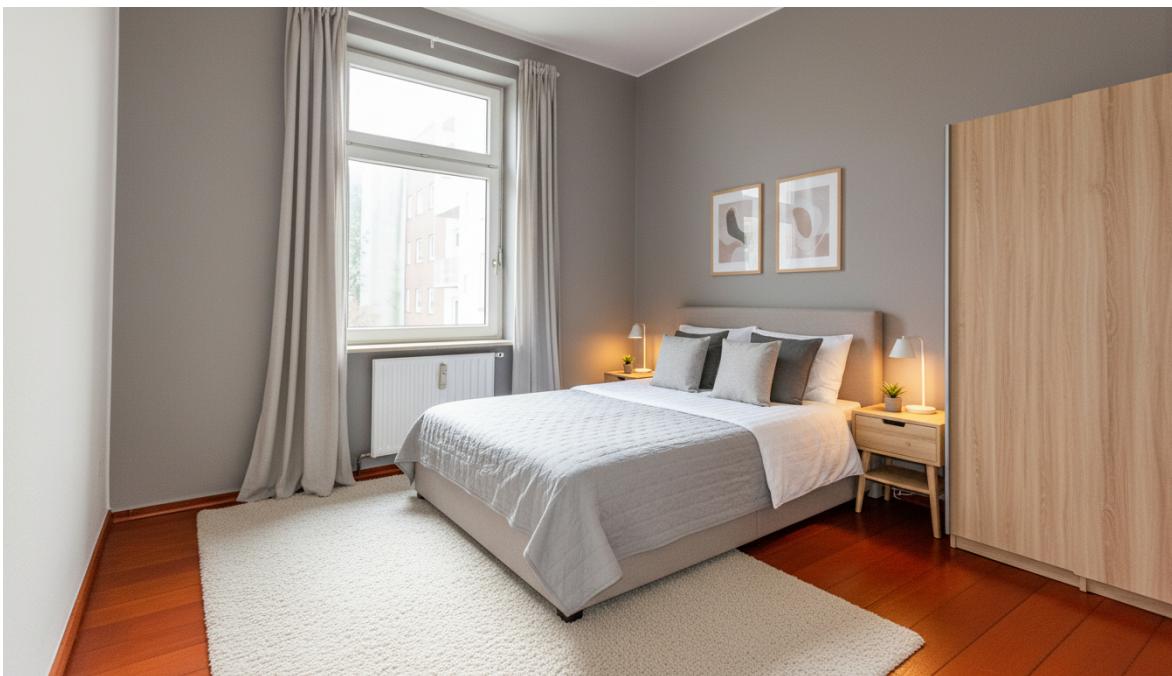
CODE DU BIEN: 25471058 - 24143 Gaarden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25471058 - 24143 Gaarden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25471058 - 24143 Gaarden

## La propriété



**VP | 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!!



CODE DU BIEN: 25471058 - 24143 Gaarden

## 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 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: 25471058 - 24143 Gaarden

## La propriété

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | 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 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 mittfristig 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](http://www.von-poll.com)

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



Marktpreis  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 515.200 und 686.800 € liegen.

Kontaktaufnahme für die Bewertung - niedrig

Marktpreis  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 515.200 und 686.800 € liegen.

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

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

CODE DU BIEN: 25471058 - 24143 Gaarden

## 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

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: 25471058 - 24143 Gaarden**

## Une première impression

Cet immeuble d'appartements bien entretenu, comprenant 13 logements et environ 828 m<sup>2</sup> de surface locative, séduit par sa construction solide, la qualité de ses locataires et son emplacement central dans le quartier en plein essor de Kiel-Gaarden. Il offre un excellent retour sur investissement et un fort potentiel locatif à long terme. La Ville de Kiel occupe le rez-de-chaussée et le premier étage, y exploitant un centre pour jeunes filles. Ce locataire fiable et solvable garantit la stabilité et la sécurité du projet. Les appartements des étages supérieurs sont fonctionnels, lumineux et accueillants. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et les agencements bien pensés créent un cadre de vie agréable. Un espace de rangement en sous-sol et un local à vélos sont mis à la disposition des locataires. L'immeuble est en bon état général et a fait l'objet d'un entretien régulier. De plus, les ajustements de loyer réguliers contribuent à une croissance stable et durable des revenus. Autre atout : le système de chauffage urbain, écologique et performant, qui assure un approvisionnement en chaleur fiable et contribue à un bilan énergétique positif. De plus, une antenne radio installée sur le toit de l'immeuble génère des revenus locatifs supplémentaires et renforce l'attrait de ce bien en tant qu'investissement. Situé à Kiel-Gaarden, il bénéficie d'excellentes infrastructures : commerces, écoles, crèches, médecins et transports en commun sont facilement accessibles. Le centre-ville et le fjord de Kiel sont à quelques minutes seulement. Cet immeuble d'appartements polyvalent jouit d'une solide clientèle, d'une mixité d'usages intéressante, de revenus stables, d'une croissance locative régulière et de revenus additionnels grâce à l'antenne sur le toit. Il représente un investissement durable dans la capitale régionale de Kiel, offrant des perspectives attrayantes tant pour les investisseurs que pour les personnes souhaitant s'y installer.

**CODE DU BIEN: 25471058 - 24143 Gaarden**

## Détails des commodités

- 13 Einheiten auf vier Etagen mit insgesamt ca. 828 m<sup>2</sup> 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 instand gehalten
- 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

**CODE DU BIEN: 25471058 - 24143 Gaarden**

## Tout sur l'emplacement

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 Gewerbemietern 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.

**CODE DU BIEN: 25471058 - 24143 Gaarden**

## 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: 25471058 - 24143 Gaarden**

## 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)