

Kiel - Russee/Hammer

# Frisch modernisiertes Mehrfamilienhaus | 5 Einheiten im Komplettlerstand ohne Renovierungstau

CODE DU BIEN: 26471028



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

PRIX D'ACHAT: 1.245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 372,84 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 649 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer**

- 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: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26471028</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.245.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 372,84 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1993</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>7 x surface libre</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 372 m<sup>2</sup></b>

CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	120.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.05.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## La propriété



CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## La propriété



CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## La propriété



CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## La propriété



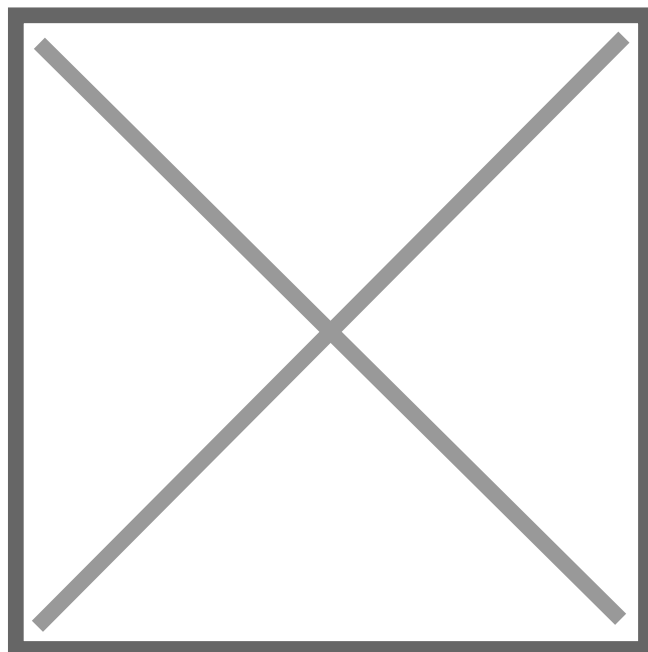
CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## La propriété



CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## La propriété



CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## 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 Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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

CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## La propriété



**Ihr Partner für  
renditestarke  
Immobilieninvestments**

---

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkennntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



### UNSERE SCHWERPUNKTE

- |   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
|                              |                     |                |                      |       |
| <b>Verkauf von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen</b>  | <b>Vermarktung von Neubaugenossen und Grundstücken</b>   | <b>Ansprache von Kapitalgebern und Investoren</b>   | <b>Marktpreiseinschätzung und Projektpositionierung</b>   | <b>Professionelle Vermarktung bis zum Abschluss</b>                                       |
| <small>Zielgerichtete Ansprache qualifizierter Käufer und diskrete Vermarktung für optimale Ergebnisse.</small> | <small>Strategische Positionierung, zielgruppengehäute Vermarktung für maximale Wertschöpfung.</small> | <small>Zugang zu einem starken Netzwerk geprüfter Investoren – regional und überregional.</small> | <small>Fundierte Bewertung und datenbasierte Strategien für eine optimale Platzierung am Markt.</small> | <small>Ganzheitliche Betreuung – strukturiert, transparent und erfolgsorientiert.</small> |



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

---

**Wolfgang Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von Mehrfamilienhäusern.**






Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## La propriété

VP VON POLL IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play



www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – schnell und unverbindlich.**

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

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

www.home.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## La propriété

**Selbstständige/r  
Immobilienmakler/in**  
(m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN

Mehrfamilienhäuser Kapitalanlagen Gewerbeimmobilien Neubauprojekte Gewerbevermietung

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

VP VON POLL  
COMMERCIAL  
KIEL

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner  
erfahren Sie es – und vieles mehr.

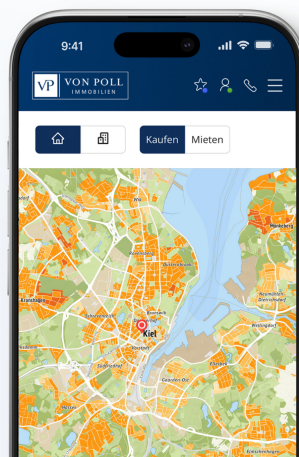


CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

## La propriété

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



**CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer**

## Une première impression

Dieses frisch modernisierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 vereint einen soliden Substanzwert mit modernem Wohnkomfort und präsentiert sich als erstklassiges, zukunftsicheres Investmentobjekt in einer gefragten und wertstabilen Wohnlage.

Das in solider Massivbauweise errichtete Zinshaus umfasst insgesamt fünf perfekt proportionierte Wohneinheiten, die dank einer umfassenden und stilvollen Sanierung im Jahr 2026 in neuem Glanz erstrahlen und Mietern ein attraktives Wohngefühl auf Erstbezugs-Niveau bieten.

Große Fensterfronten sorgen in allen Wohnungen für ausgesprochen helle und freundliche Räume, während die durchdachten Grundrisse und die hervorragende Raumaufteilung eine maximale Flächeneffizienz garantieren – ein entscheidendes Kriterium für die dauerhafte und unkomplizierte Vermietung an eine breite, bonitätsstarke Zielgruppe von Singles über Paare bis hin zu kleinen Familien.

Ein ganz besonderes Highlight für Immobilien-Investoren und Kapitalanleger: Alle fünf Wohnungen stehen aktuell komplett leer. Dieser sofortige Leerstand bietet Ihnen die einmalige Chance auf eine renditestarke Vollvermietung ohne bestehende Altmietverträge. Sie können die Neuvermietung direkt zu aktuellen Marktpreisen realisieren, Ihre Wunsch-Mieterstruktur selbst auswählen oder die Immobilie flexibel als exklusives Anlageobjekt am Immobilienmarkt positionieren.

Der hohe Wohnwert dieser Renditeimmobilie wird durch die privaten Außenbereiche unterstrichen, da jede der fünf Einheiten über einen eigenen, großzügigen Balkon oder eine Terrasse verfügt, die den Wohnraum perfekt erweitern. Im Zuge der konsequenten Modernisierung im Jahr 2026 wurden in sämtlichen Wohnungen hochwertige, strapazierfähige Bodenbeläge verlegt, alle Wand- und Deckenflächen professionell frisch gestrichen sowie alle Innentüren inklusive der Zargen komplett ausgetauscht, wodurch für den Käufer jeglicher Renovierungsstau entfällt.

Ein funktionaler Teilkeller rundet das Raumangebot ab und bietet den Mietern neben individuellen Kellerabteilen eine perfekt organisierte, gemeinschaftliche Waschküche. Ein echter Wettbewerbsvorteil auf dem Mietmarkt sind zudem die sieben direkt dem Haus zugeordneten Pkw-Außenstellplätze, die stressfreies Parken vor der Haustür garantieren und zusätzliches Potenzial für die Generierung von Mieteinnahmen bieten.

Die Immobilie besticht darüber hinaus durch ihre erstklassige Mikrolage am Ende einer

**reinen Stichstraße, wodurch die Bewohner absolute Privatsphäre und eine familienfreundliche Oase der Entspannung ohne jeglichen Durchgangsverkehr genießen.**

**Trotz dieser idyllischen Ruhe ist die Infrastruktur ideal: Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, während die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) und das regionale Straßennetz kurze Wege für Pendler sichert. Diese seltene Kombination aus dem sofortigen Vermietungspotenzial im Komplettleerstand, moderner Ausstattung und ruhiger, aber zentraler Lage garantiert Investoren eine nachhaltige Wertsteigerung, maximale Gestaltungsfreiheit und attraktive Renditechancen von Tag eins an.**

**CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer**

## **Détails des commodités**

- **Umfassende Modernisierung (2025/2026):** Erstbezugscharakter in allen Einheiten; kein anstehender Renovierungsstau
- **Hochwertige Bodenbeläge:** Neue, moderne und strapazierfähige Böden in sämtlichen Wohnungen verlegt
- **Frische Malerarbeiten:** Alle Wand- und Deckenflächen professionell vorbereitet und frisch gestrichen
- **Neue Innentüren:** Kompletter Austausch aller Türen inklusive der Zargen für ein zeitgemäßes Design
- **Vier von fünf Wohneinheiten** verfügen über einen eigenen, großzügigen Balkon oder eine Terrasse
- **Optimale Parksituation:** 5-7 direkt am Haus gelegene Pkw-Außenstellplätze für Mieter und Besucher
- **Teilunterkellerung:** Sauberer Teilkeller mit individuellen Abstellabteilen für jede Wohneinheit
- **Gemeinschaftliche Waschküche:** Separater, funktionaler Wasch- und Trockenraum im Kellerbereich
- **Helle Räume:** Große Fensterfronten für eine hervorragende natürliche Belichtung
- **Durchdachte Grundrisse:** Effiziente Raumaufteilung ohne unpraktische Durchgangszimmer

**CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen der Landeshauptstadt Kiel: im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Russee. Geprägt durch eine hervorragende Lebensqualität verbindet diese Mikrolage am Ende einer reinen, ruhigen Stichstraße maximale Privatsphäre und Entspannung ohne jeglichen Durchgangsverkehr mit den Vorzügen einer erstklassig ausgebauten, städtischen Infrastruktur.

Für die zukünftigen Mieter ist die Nahversorgung ideal gelöst: Entlang der Rendsburger Landstraße sowie im direkten Umfeld befinden sich diverse Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken, die in wenigen Minuten bequem erreichbar sind. Auch Familien profitieren von der Lage, da Kindergärten und renommierte Schulen, wie die Grundschule Russee, sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können. Den perfekten Ausgleich zum Alltag bieten die umliegenden Naherholungsgebiete wie der malerische Vordere Russee und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, die zu ausgiebigen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen.

Gleichzeitig besticht der Standort durch seine überragende verkehrstechnische Anbindung, was die Immobilie für Pendler besonders attraktiv macht. Die Kieler Innenstadt sowie die Christian-Albrechts-Universität (CAU) sind über die nahen Bus-Haltestellen des ÖPNV oder den eigenen Bahnhofspunkt Kiel-Russee in nur rund 10 Minuten erreichbar. Über die direkt zugängliche Autobahn A 215 besteht zudem eine schnelle und unkomplizierte Verbindung an die A 7 in Richtung Hamburg sowie in den gesamten skandinavischen Wirtschaftsraum.

Diese erstklassige Symbiose aus idyllischer Natur, autarker Stadtteil-Infrastruktur und optimaler Pendler-Anbindung sichert Ihnen als Investor in Kiel-Russee eine dauerhaft hohe Nachfrage auf dem lokalen Mietmarkt und ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.

**CODE DU BIEN: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer**

## **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: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer**

## 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)**