

Kiel – Friedrichsort

Ein Projekt für Anleger - mit geringer Investition zügig zum Ertrag!

????????? ??????????: 23053135.2



www.von-poll.com

???? ??????: 90.500 EUR • ??????: 2.5

??????? ???????: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ??? ??????

???????? ??????????	23053135.2	????? ???????	90.500 EUR
????????????? ???	23.11.2023	????????? /	?????? ??????????
?????????	2.5	??????????????????	??????????
????? ??????????????	1969	?????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ??????????????	1 x ??????????????		
	?????? ??????????????		
		????????????? ???????	ca. 45 m²
		????? ????????????????	2022
		?????????	?????????
		??????????????	
		??????????????????????????	ca. 0 m²
		??????	

??????? ???????: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

????????????? ??????????

???? ???????????	GAS	????????????????	BEDARF
????????????	26.07.2033	??????????	
????????????????		?????? ??????	266.70 kWh/m²a
?????? ??		??????????	

???????? ??: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ???????



???????? ?????: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ???????



???????? ??: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ???????



??????? ???????: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

??????? ???????? : 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ????????



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



VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
7 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland
Ausgabe 9/2022

Capital
MAKLER-KOMPASS
DEUTSCHLAND
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für von Poll Immobilien
DEUTSCHLAND
DE TEST: 2.000 Makler
KIEL: 1.000 Makler

FAZ-INSTITUT
Begehrteste Immobilienmakler 2022
Kundenausgaben zu 13.500 Marken
01/2022
faz.net/begehrteste-produkte-services

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2022
von Poll Immobilien
Im Vergleich:
31 Immobilienmakler
Zur Note: Sehr Gut
Handelsblatt.com - 08.06.2022

FAZ-INSTITUT
Höchste Qualität
Basis: Reputationsanalyse mit Fokus Qualität
10/2022
www.faz.net/hoechste-qualitaet

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÜFUNG "REPUTATION"
ANALYSE (PROZ 10/20)
www.deutschland-test.de
MONEY

VON POLL IMMOBILIEN
Beste Immobilienbörse 2021
★★★★★
Im Test: 203 Immobilienbörse in Europa
VON POLL IMMOBILIEN KIEL

MONEY
HÖCHSTE KOMPETENZ
VON POLL IMMOBILIEN
6 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland
Ausgabe 23/2022

www.von-poll.com

??????? ????????: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

??? ?????? ?????????

Sie suchen Räumlichkeiten zum Vermieten? Gewerblich oder privat, dann könnte Ihnen diese Immobilie eine Möglichkeit dafür bieten. Sie wurde in den letzten Jahre für den Betrieb einer Apotheke für Lagerung und Verwaltung genutzt. In die Immobilie gelangen Sie durch den seitlich gelegenen Hauseingang. Der eigentliche ehemalige Wohnungseingang ist während der Nutzung als Apotheke durch eine in Leichtbauweise erstellte Medikamentenschleuse ersetzt worden und bei Bedarf ohne großen Aufwand wieder herstellbar. Insgesamt 2 bis 3 Räume lassen sich hier entweder als Büro- oder auf Antrag auch als Wohnräume nutzen. Das Rondell und der Vorratsraum dienten in der Vergangenheit mit den Ablagen und Regalen der Warenlagerung. Hier könnte durch die Nähe der Wasseranschlüsse des Duschbads eine Küche eingebaut werden. Ein Zimmer mit dem angrenzenden Duschbad und ein Raum mit großer Fensterfront und Blick auf die Stellplätze ergänzen das Ganze. Die Stellplätze sind bequem zu erreichen und befinden sich unmittelbar vor dem Haus. Für Pausen, die Mittagszeit oder sonst zur Erholung finden Sie hinter dem Haus eine Möglichkeit (Vereinbarung vorausgesetzt), abgeschirmt etwas Ruhe zu genießen. Diese Immobilie eignet sich für Geschäfte, die etwas Lagerkapazitäten und Büro- oder Besprechungsräume benötigen. Ebenso ist eine Wohnung für 1 bis 2 Personen denkbar. Wenn das für Ihr Projekt interessant sein könnte, dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

??????????????? ??? ????????

- Massive Bauweise
- Ruhige Wohnlage mit Gartenanteil hinter dem Haus (nach Vereinbarung)
- Modernisiertes Duschbad, Fußboden gefliest
- Heller Büroraum durch große Fenster, Fußboden Laminat
- Abstellräume mit vielen Regalen, Fußboden Laminat
- Weiße Kunststofffenster
- Verschattungsmöglichkeit durch Jalousien

??????? ????????: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie liegt im nördlichen Kieler Stadtteil Friedrichsort, vor allem bekannt durch den Falkensteiner Strand und die Lindenu-Werft. Friedrichsort verfügt über eine Gemeinschaftsschule, eine Grundschule und mehrere Kindergärten. An kulturellen Angeboten sind besonders die Bücherei und das bekannte Kulturzentrum des Kulturladen Leuchtturm e.V. zu nennen, aber auch der Hochseilgarten direkt am Strand. Der historische Teil des alten Leuchtturmwärterhäuschens wird von einem Sportverein mit Gastronomie genutzt. Die Einkaufsstraße von Friedrichsort ist verkehrsberuhigt ist mit Ruhebänken und Straßencafés besetzt. Hier finden sich noch viele inhabergeführte Geschäfte. Das Zentrum bietet in unmittelbarer Nähe ausreichend gebührenfreie Parkplätze. Verschiedene Einzelhandelsgeschäfte (Lebensmittel, Drogerie, Bäckerei/Café, Bekleidung, Sport, Tierbedarf, Florist, u. ä.) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Ärzte, Apotheke, Bank/Sparkasse, etc.) sind hier angesiedelt. Mehrere Bus - und Fährlinien bringen Sie mehrmals täglich nach Kiel. Über die Bundesstraßen 76 und 503 nach Kiel ist die verkehrstechnische Anbindung sehr gut. Friedrichsort bietet lohnenswerte Ausflugsziele in der näheren Umgebung, darunter den Falkensteiner Strand mit der angrenzenden Steilküste, den Leuchtturm von Friedrichsort, das nostalgische Hafenambiente am Thiessen-Kai, das Kulturzentrum Kulturladen Leuchtturm e.V. oder den Hochseilgarten direkt am Strand. Für ziemlich jeden Geschmack ist etwas dabei.

??????? ???????: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2033. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 ?????
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com