

Kiel – Friedrichsort

Ihre Kunden direkt vor der Tür!

????????? ??????????: 23053135.3



www.von-poll.com

???? ??????: 159.500 EUR • ??????: 2

??????? ???????: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

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

??????? ?????????: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ??? ??????

??????? ????????	23053135.3
???????????? ??	21.11.2023
???????	2
???? ???????????	1969
????? ???????????	3 x ??????????? ????? ???????????

???? ??????	159.500 EUR
??????? / ?????????????? ?????????	????? ????????
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ??????	ca. 113 m²
???? ????????????	2022
??????? ???????????	???????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²

??????? ???????: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

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

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

???????? ?????: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ???????



???????? ??: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ???????



???????? ??????????: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ?????????



???????? ??: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ???????



???????? ??: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ???????



???????? ??: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ???????



???????? ?????: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ???????



???????? ??: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ???????





VON POLL
IMMOBILIEN®

??????? ?????????: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel



VON POLL
FINANCE®



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 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

www.von-poll.com

??????? ???????? : 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

?? ????????

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

The image displays a collection of eight award certificates and logos arranged in two rows. The top row includes: a 'MONEY' award for 'HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT VON POLL IMMOBILIEN' (7 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland, Ausgabe 9/2022); a 'Capital' 'MAKLER KOMPASS 2022' award for 'Top-Makler Kiel' (Höchstnote für von Poll Immobilien, 5 stars); an 'EAZ-INSTITUT' award for 'Begehrteste Immobilienmakler 2022' (Kundenausgaben zu 13.500 Märkten 01/2022); and a 'Handelsblatt' 'TOP Kunden-Beratung 2022' award for 'von Poll Immobilien' (im Vergleich: 20 Immobilienmakler Partner Servicekriterien Gütesort, Handelsblatt.com - 08.06.2022). The bottom row includes: an 'EAZ-INSTITUT' award for 'Höchste Qualität' (Basis: Reputationsanalyse mit Fokus Qualität 10 | 2022, www.eaz.net/hoechste-qualitaet); a 'TEST' 'HÖCHSTE REPUTATION' award for 'von Poll Immobilien' (PRÄMIAT 'JETZTSUCHGUT' ANALYSE (FOCUS 10/22), www.deutschtandtest.de); a 'VP' award for 'Beste Immobilienbörse 2021' (5 stars, Test 08/2021, im Test: 100 Immobilienmakler in Europa, VON POLL IMMOBILIEN KIEL); and a 'MONEY' award for 'HÖCHSTE KOMPETENZ VON POLL IMMOBILIEN' (6 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland, Ausgabe 22/2022).

www.von-poll.com

??????? ???????: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

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

Benötigen Sie ausbaufähige Räumlichkeiten für Ihr Projekt? Dann könnte Ihnen diese Immobilie eine Möglichkeit dafür bieten. Sie verfügt über einen separaten Zugang, der den gewerblichen Raum vom Wohnbereich des Wohnhauses abgrenzt. Ansonsten gelangen Sie durch den seitlich gelegenen Hauseingang in die Immobilie. Automatisch öffnende Türen des separaten Zugangs ermöglichen einen komfortablen Kundeneintritt und lassen viel Tageslicht herein. Der überdachte Vorbau im Außenbereich bietet Ihren Kunden zusätzlichen Schutz vor unangenehmer Witterung. Der Hauptraum spendet Ihnen mit der großzügigen Deckenbeleuchtung ausreichend Licht für Ihr Tagesgeschäft. Auf der linken Seite ist ein kleinerer Bereich durch eine nicht durchsichtige Glaswand vom Hauptraum abgegrenzt. Dieser wäre als Spielbereich für die Kinder Ihrer Kunden oder als Besprechungsraum geeignet. Im weiteren Verlauf schließt sich links der Küchen- und Spülbereich an, dahinter könnte Ihr Office- oder Empfangsbereich liegen. Der Kellerzugang schließt sich optisch unauffällig an. Ihre Kunden oder Lieferanten gelangen über den seitlichen Hauseingang sogar direkt hierher. Gegenüber befinden sich auf der rechten Seite ein Raum mit Wasseranschlüssen, ein weiterer z. B. für Toilette und Waschbecken sowie ein neues Gäste-WC für Ihre Kunden und Gäste. In den genannten Räumlichkeiten sind zum Teil Wandflächen, Fußböden und die Elektrik zu erneuern. Nach entsprechendem Antrag und Umbau könnte hier auch Wohnraum entstehen. Die Stellplätze sind bequem zu erreichen und befinden sich unmittelbar vor dem Haus. Für Pausen oder die Mittagszeit finden Sie hinter dem Haus eine Möglichkeit (nach Vereinbarung), abgeschirmt etwas Ruhe zu genießen. Diese Immobilie eignet sich für Ladengeschäfte, die einen Empfangs- oder Kundenbereich, Lagermöglichkeiten und Büro- oder Besprechungsräume benötigen. Wenn das für Ihr Projekt interessant sein könnte, dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

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

- Massive Bauweise
- Ruhige Wohnlage mit Gartenanteil hinter dem Haus (Vereinbarung vorausgesetzt)
- Separater und barrierefreier Vordereingang mit großen Türen
- Modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss, Fußboden gefliest
- Großzügiger Eingangsbereich, Fußboden muss erneuert werden
- Heller Büroraum durch große Fenster, Fußboden muss erneuert werden
- Weiße Kunststofffenster
- Separater Kellerzugang
- Geflieste Kellerräume (3 Räume und 1 Heizungsraum) mit Fenstern

??????? ?????????: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

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

Die Immobilie liegt im nördlichen Kieler Stadtteil Friedrichsort, vor allem bekannt durch den Falkensteiner Strand und die Lindenau-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.

??????? ???????: 23053135.3 - 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.

???????? ??????????: 23053135.3 - 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