

Kiel - Wellingdorf

# Ideale Kapitalanlage: Großzügige 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit PKW-Stellplatz in Wellingdorf

Αριθμός ακινήτου: 26053011



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 230.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 90,08 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5

**Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	26053011	???? ??????	230.000 EUR
???????????	ca. 90,08 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision
????? ??????	????? Mansard		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	01.02.2026		MwSt.) des
???????	4		beurkundeten
?????????	3.5	???? ????????????	Kaufpreises
????????????? ???	2.5	???? ????????????	2020
???????????		????????? ????????????	???????
???????????	1	???????????????????????	ca. 5 m <sup>2</sup>
???? ??????????????	1991	???????	??????????????????
????? ??????????????	1 x ?????????????? ??????	?????????	?????????
	???????????????		

Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf

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

?????????? ??????????	????????? ???? ???? ?	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ???? ?	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????? ??	30.07.2029	????????? ????????????? ?????????	E
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ????????????? ?????????????????	1991

Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf

?? ????????



## 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**

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel  
kiel@von-poll.com | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf

?? ????????

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

**Zusammen für sportliche Spitzenleistungen**

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf

?? ???????



**VP 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf**

**??? ???????????**

**Diese schöne Dachgeschosswohnung verfügt über 3,5 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Geschossen, das im Jahr 1991 errichtet wurde.**

**Die Wohnung betreten Sie über einen großzügig dimensionierten Eingangsbereich. Direkt angrenzend befindet sich die offene Küche, ausgestattet mit modernen Elektrogeräten. Links vom Eingangsbereich liegt das Wohnzimmer, welches ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich bietet. Ein weiteres, helles Zimmer schließt sich an und eignet sich wahlweise als Arbeits- oder Kinderzimmer.**

**Vom Flur aus ist das Tageslicht-Badezimmer erreichbar, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Zudem ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Weiter entlang des Flures befinden sich ein zweites Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer.**

**Zur Wohnung gehört ein PKW-Außenstellplatz vor dem Gebäude, der im Kaufpreis enthalten ist.**

**Die Wohnung zeichnet sich durch eine funktionale Raumaufteilung und eine familiengerechte Größe aus. Sie ist seit Oktober 2022 vermietet; die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 1.050 €. Dadurch eignet sich diese Immobilie ideal als Kapitalanlage.**

**Bitte beachten Sie, dass die Fotos aus Rücksicht auf die Mieter per KI unmöbliert dargestellt wurden. Gerne organisieren wir einen Besichtigungstermin für Sie.**

**Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf**

**?????????????? ??? ????????**

- 3,5 Zimmer
- Weiße Innentüren
- PKW Stellplatz
- Gegenüber der Schwentine
- Helle Räume
- Abstellraum
- Vollbad mit Waschmaschinenanschluß

**Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf**

**???** **???** **???** **???????????**

Der Stadtteil Wellingdorf befindet sich südöstlich des Zentrums der Landeshauptstadt Kiel und erstreckt sich entlang des östlichen Ufers der Kieler Förde. Wellingdorf ist ein attraktiver Wohnort mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten.

In unmittelbarer Umgebung von Wellingdorf finden Bewohner eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Banken, Schulen und Kindergärten, die den Bedürfnissen des täglichen Lebens gerecht werden. Die Nähe zur Schwentinemündung, einem idyllischen Ort mit einer Anlegestelle für Ausflugsboote und malerischen Wanderwegen ins Schwentimental, bietet den Bewohnern von Wellingdorf zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung in der Natur.

Wellingdorf beherbergt auch das renommierte Leibniz-Institut für Meeresforschung (IFM-Geomar), das sich mit der Erforschung der Meere befasst. Die Schmerzlinik Kiel, eine hochspezialisierte medizinische Einrichtung, befindet sich ebenfalls in der Nähe und bietet qualitativ hochwertige medizinische Versorgung.

Die Fachhochschule Kiel, ein Bildungsinstitut für angewandte Wissenschaften, ist bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Dies macht Wellingdorf zu einem attraktiven Wohnort für Studierende und Mitarbeiter der Hochschule.

Für Reisende bietet Wellingdorf eine günstige Lage zum Fährterminal der Color Line, von dem aus Fährverbindungen nach Skandinavien angeboten werden. Dies ermöglicht den Bewohnern bequeme Reisemöglichkeiten zu anderen Städten und Ländern.

Das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel ist etwa 10 Autominuten von Wellingdorf entfernt und bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Veranstaltungen und weiteren Freizeitaktivitäten. Wellingdorf ist auch gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, sodass Bewohner bequem mit Bus oder Bahn ins Zentrum und zu anderen Teilen der Stadt gelangen können. Zusätzlich besteht während der Sommermonate eine direkte Fährverbindung von Wellingdorf zum Kieler Hauptbahnhof, was die Anbindung an das nationale und internationale Bahnnetz erleichtert.

**Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf**

**????? ?????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26053011 - 24148 Kiel - Wellingdorf**

**?????????? ???? ?????**

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

**Robert Rothböck**

---

**Dänische Straße 40, 24103 Kiel**

**Tel.: +49 431 - 98 26 04 0**

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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