

Gaarden

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Ankermieter in Kiel-Gaarden

???????? ??: 25471058



www.von-poll.com

???? ??: 1.248.850 EUR • ??: ca. 663 m² • ??: 330 m²

??????? ?????????: 25471058 - 24143 Gaarden

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

??????? ?????????: 25471058 - 24143 Gaarden

?? ??? ??????

??????? ?????????	25471058	???? ??????	1.248.850 EUR
??????????	ca. 663 m ²	??????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????? Mansard		
???? ???????????	1908		
		???????	???????
		??????????	
		??????????????????	ca. 201 m ²
		?????	
		?????????? ?????	ca. 165 m ²
		??????????????	ca. 828 m ²
		?????	

???????? ?????????: 25471058 - 24143 Gaarden

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ?????????	????	?????? ???????????? ??????????	150.99 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ??	10.11.2035	????????? ???????????? ??????????	E
???? ?????????	??????? ?????? ??????????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1908

??????? ???????? : 25471058 - 24143 Gaarden

?? ????????



??????? ???????? : 25471058 - 24143 Gaarden

?? ????????



??????? ???????? : 25471058 - 24143 Gaarden

?? ????????





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!!!



VON POLL
COMMERCIAL®

BLOG

*...d secluded life...
the possibility of being
le to whom it is said
le who are men
d who are men
lone to men
may be of
books, m*

??????? ???????: 25471058 - 24143 Gaarden

?? ????????

VON POLL
COMMERCIAL

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

VON POLL
IMMOBILIEN

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

??????? ???????? : 25471058 - 24143 Gaarden

?? ????????

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBWERBEIMMOBILIEN | 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 Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig 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

VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.



Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

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

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

www.von-poll.com

??????? ???????? : 25471058 - 24143 Gaarden

?? ????????



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



www.vp-finance.de

??????? ?????????: 25471058 - 24143 Gaarden

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

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 13 Einheiten und einer vermietbaren Fläche von ca. 828,00 m² überzeugt durch seine solide Bauweise, die gute Mieterstruktur und die zentrale Lage im aufstrebenden Stadtteil Kiel-Gaarden. Es handelt sich um eine Immobilie, die Ihnen sowohl eine gute Rendite als auch eine nachhaltige Vermietbarkeit bietet.

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ist die Stadt Kiel als Ankermieter mit einem Mädchentreff langfristig ansässig. Sie ist ein verlässlicher und bonitätsstarker Mieter, der Stabilität und Planungssicherheit garantiert.

Die darüberliegenden Wohnungen sind funktional geschnitten, hell und freundlich gestaltet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und die gut durchdachten Grundrisse schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Für die Mieter stehen Kellerräume sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem guten Zustand und wurde regelmäßig instandgehalten. Darüber hinaus tragen die kontinuierlichen Anpassungen der Mieten zu einer stabilen und nachhaltigen Ertragsentwicklung bei.

Ein weiterer Pluspunkt ist die umweltfreundliche und effiziente Beheizung über Fernwärme, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt und zugleich zu einer positiven Energiebilanz beiträgt. Zudem befindet sich auf dem Dach des Gebäudes eine Funkantenne, die zusätzliche Mieteinnahmen generiert und die Attraktivität des Objekts als Kapitalanlage weiter erhöht.

Die Lage in Kiel-Gaarden bietet eine gute Infrastruktur, da sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in direkter Umgebung befinden. Die Innenstadt und die Kieler Förde sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses vielseitige Mehrfamilienhaus verfügt über eine solide Mieterstruktur, einen attraktiven Nutzungsmix, eine stabile Ertragsbasis, eine kontinuierliche Mietentwicklung und zusätzliche Einnahmen durch eine Dachantenne. Es handelt sich um eine nachhaltige Investition in der Landeshauptstadt Kiel, die sich für Kapitalanleger gleichermaßen lohnt.

??????? ?????????: 25471058 - 24143 Gaarden

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

- 13 Einheiten auf vier Etagen mit insgesamt ca. 828 m² 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 instandgehalten
- 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

??????? ?????????: 25471058 - 24143 Gaarden

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

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 Gewerbemietler 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.

??????? ?????????: 25471058 - 24143 Gaarden

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

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.

??????? ?????????: 25471058 - 24143 Gaarden

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

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

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

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

www.von-poll.com