

Gaarden

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

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



www.von-poll.com

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

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

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

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

?? ??? ?????

????????? ??????????	25471058
???????????	ca. 663 m ²
????? ????????	????? Mansard
????? ????????????	1908

????? ????????	1.248.850 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
???????????????????	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
		??????????	
		??????????	
		??????????	

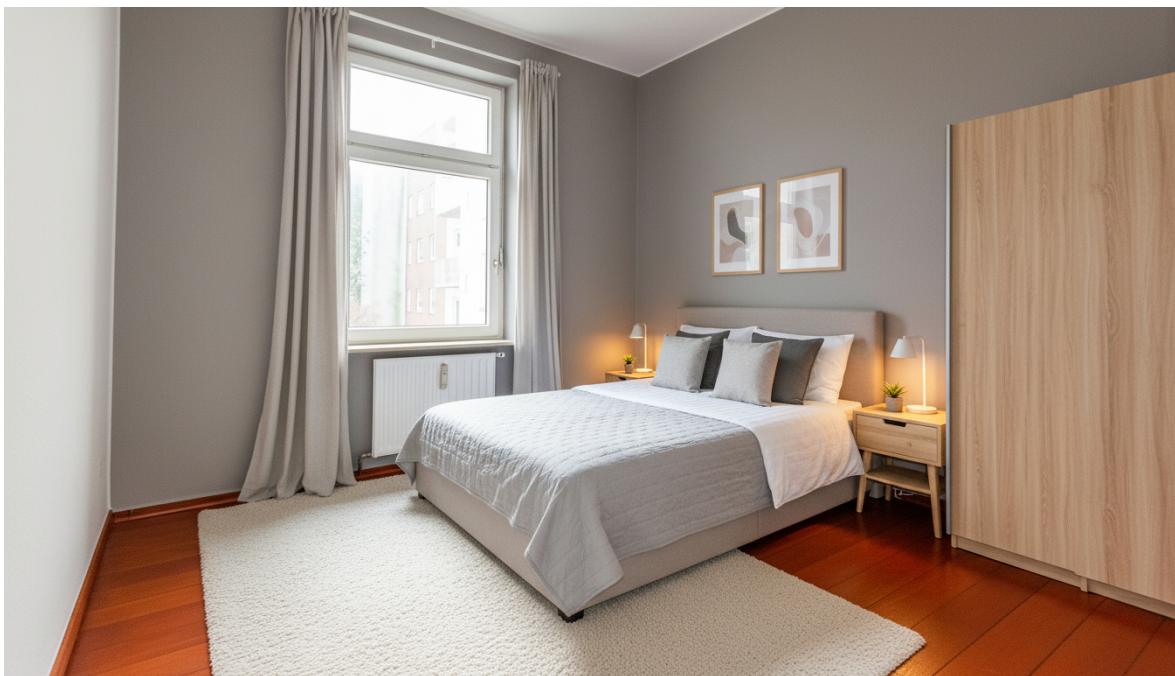
???????? ?????: 25471058 - 24143 Gaarden

?? ??????



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

?? ??????



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

?? ????????



VP | 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!!

www.von-poll.com



VON POLL
REAL ESTATE

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

?? ??????



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 Möllmann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

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

?? ???????

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VON POLL COMMERCIAL

Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf die 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 kaufrächtigen 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

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 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



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

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

????? ? ?????????????????? ??????????????? ?? ?????????? 13 ??????? ??? ??????? 828
?.?. ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ??? ??????? ??????????? ???, ?? ??????
?????? ?????????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????
Kiel-Gaarden. ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????????????????
?????????? ???????????. ? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ???
????????? ??? ??? ?????? ??????, ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??
????????? ?????? ?????? ??????. ?????? ? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????
????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ???????. ?? ?????? ?????? ??????????
????????? ?????? ?????? ??? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??
????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
?? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
?? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
?? ???????????. ??? ??? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????? ??
????????????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????
????????? ??? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???
????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????
????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ?????-????????? ?????????? ?????????? ?????? ??
????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??
????????? ?? ????, ?????????????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??
????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??

???????? ?????: 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 instand gehalten
- 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 Gewerbemieteter 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 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.

???????? ?????: 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