

Kiel – Friedrichsort

Durch Sanierung Wohnraum schaffen!

VP azonosító: 23053135.4



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 159.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Áttekintés

VP azonosító	23053135.4
Hasznos lakótér	ca. 113 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	03.04.2024
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1969
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	159.500 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m²

VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	GAS	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	26.07.2033	Teljes energiaigény	266.70 kWh/m²a

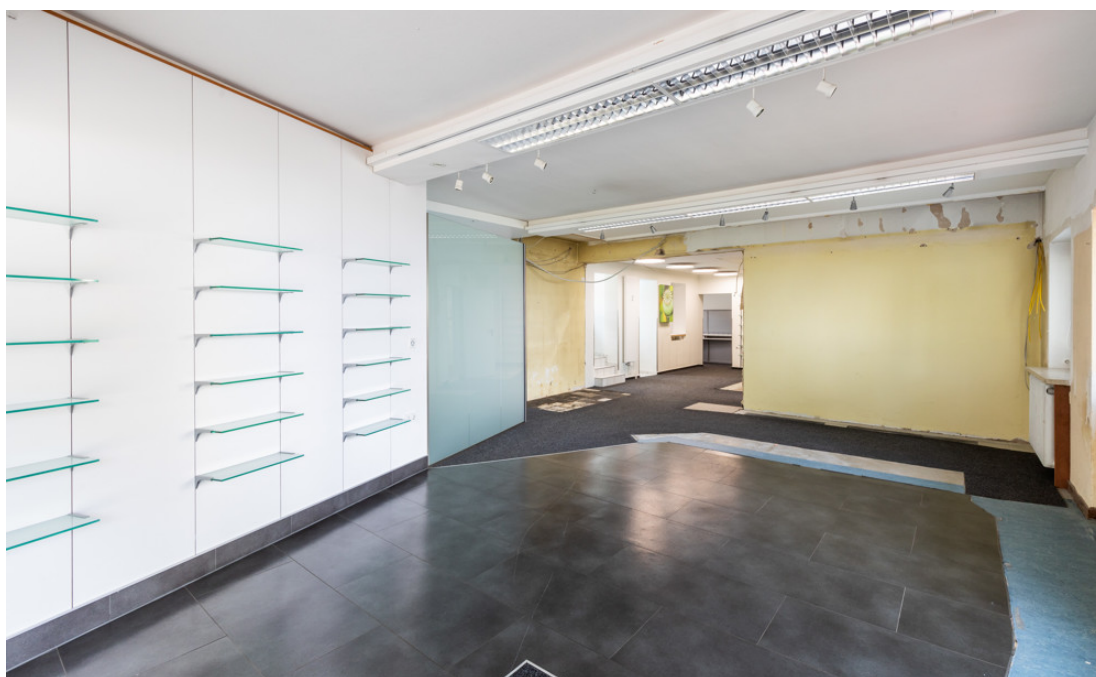
VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az ingatlan



VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az ingatlan



VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az ingatlan



VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az ingatlan



VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az ingatlan



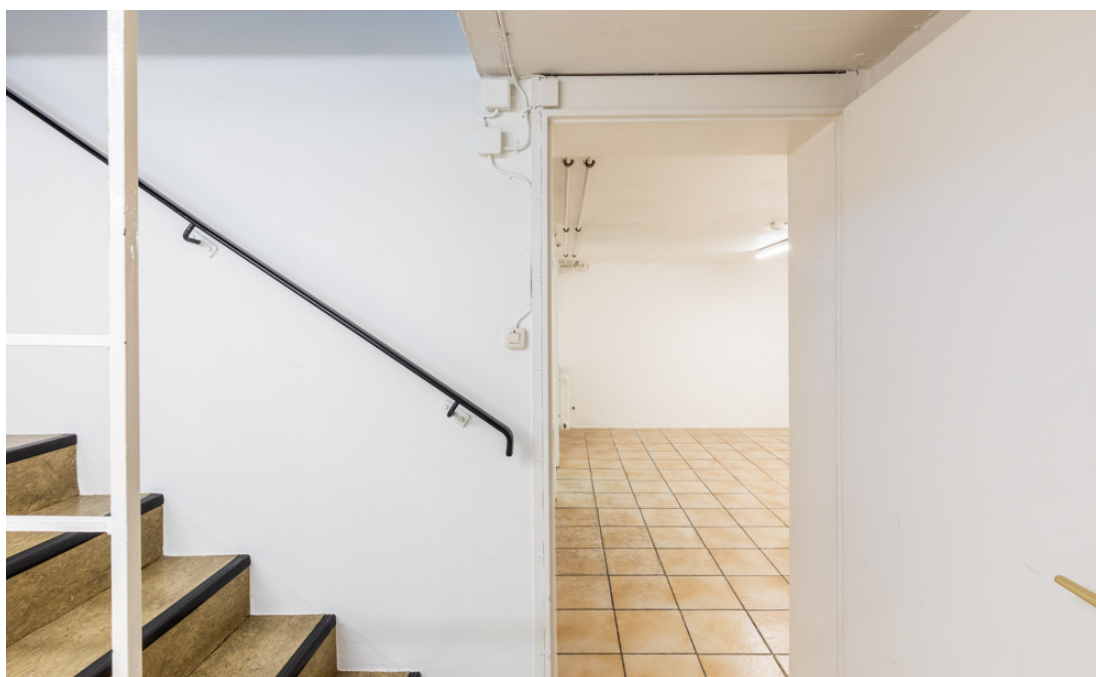
VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az ingatlan



VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az ingatlan



VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az ingatlan





VON POLL
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az ingatlan

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

VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az ingatlan

VP 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
2021-2022
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für von Poll Immobilien
IM TEST: JAHRES MACHER GUTESTEN MACHER IM 24

EAZ-INSTITUT
Begehrteste Immobilienmakler 2022
Kundenausgaben zu 13.500 Märkten
01/2022
faz.net/Begehrteste-Immobilienmakler

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung 2022
von Poll Immobilien
Im Vergleich: 20 Immobilienmakler
Partner: Servicekriterien Gütesicht
Handelsblatt.com - 08.06.2022

EAZ-INSTITUT
Höchste Qualität
Barco: Reputationsanalyse mit Fokus Qualität
10 | 2022
www.faz.net/hoechste-qualitaet

MONEY
TEST HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIZIKT „REPUTATIONSANALYSE“
ANALYSE (FOCUS 10/22)
www.demotest.net
MONEY

VP
Beste Immobilienbörse 2021
★★★★★
Im Test: 100 Immobilienmakler 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 22/2022

www.von-poll.com

VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Az els? benyomás

Suchen Sie ausbaufähige Räumlichkeiten zur freien Gestaltung, für besonderen Wohnraum? Dann könnte Ihnen diese Immobilie eine Möglichkeit dafür bieten. Sie verfügt über einen separaten Zugang, der vom allgemeinen Eingangsbereich des Wohnhauses abgegrenzt ist. Ansonsten gelangen Sie durch den seitlich gelegenen Hauseingang in die Immobilie. Automatisch öffnende Türen des separaten Zugangs ermöglichen einen komfortablen Zutritt und lassen viel Tageslicht herein. Der überdachte Vorbau im Außenbereich bietet zusätzlichen Schutz vor unangenehmer Witterung. Der Hauptraum spendet Ihnen mit der großzügigen Deckenbeleuchtung ausreichend Licht. Auf der linken Seite ist ein kleinerer Bereich durch eine nicht durchsichtige Glaswand vom Hauptraum abgegrenzt. Dieser wäre als Spielbereich für die Kinder oder als Besprechungsraum geeignet. Im weiteren Verlauf schließt sich links der Küchen- und Spülbereich an, dahinter könnte Ihr Office- Bereich liegen. Der Kellerzugang schließt sich optisch unauffällig an. Sie 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. In den genannten Räumlichkeiten sind zum Teil Wandflächen, Fußböden und die Elektrik zu erneuern. Nach entsprechendem Antrag und Umbau kann hier der gewünschte Wohnraum entstehen. Die Stellplätze sind bequem zu erreichen und befinden sich unmittelbar vor dem Haus. Für Pausen oder Ihren Feierabend finden Sie hinter dem Haus eine Möglichkeit (nach Vereinbarung), abgeschirmt etwas Ruhe zu genießen. Diese Immobilie eignet sich zur Selbstnutzung oder zur Vermietung von Wohnraum, Wenn das für Sie interessant ist, dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23053135.4 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com