

Kiel / Ellerbek

Kapitalanlage in ruhiger Lage: Helle 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

Codice oggetto: 26053076



PREZZO D'ACQUISTO: 164.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26053076	Prezzo d'acquisto	164.000 EUR
Superficie netta	ca. 75 m ²	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1968	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	127.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

La proprietà



Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

La proprietà



Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

La proprietà



Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

La proprietà



Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

La proprietà



Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

La proprietà



Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

La proprietà



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

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | www.von-poll.com/kiel

Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

La proprietà



Unser Team in Kiel:
*ausgezeichnet für Kompetenz
und Innovationskraft*



Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

La proprietà

Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin





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 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

Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Una prima impressione

Diese schöne und freundliche 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage ist eine gute Investitionsmöglichkeit. Sie liegt im Hochparterre einer gepflegten Anlage aus dem Jahr 1968, überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss, die hellen Zimmer und den Blick ins Grüne.

Die Wohnung ist stufenlos zugänglich und daher auch für ältere Personen sehr gut geeignet. Nach dem Betreten können Schuhe und Jacken bequem an der Garderobe aufgehängt werden. Über den Flur können linker Hand sogleich das erste Schlafzimmer und rechter Hand die großzügige Küche erreicht werden. Geradeaus bildet der Flur durch einen Knick auf der rechten Seite einen privaten Bereich mit Badezimmer und zweitem Schlafzimmer. In der Mitte liegt der Höhepunkt der Wohnung: der große Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon und Blick auf Wiesen und Bäume. Das Wohnzimmer bietet genug Platz für eine große Wohnlandschaft, und die Essecke ist durch einen Rundbogen optisch abgetrennt.

Aufgrund ihrer Ecklage ist die Wohnung besonders ruhig und hell.

Ein praktischer Kellerraum rundet das Angebot ab. Die Untergeschosse sind bequem über einen Aufzug erreichbar. Die Anlage verfügt zudem über genügend Stellplätze, sodass das Parken einfach möglich ist.

Da die Wohnung nach dem Kauf für eine Jahresnettokaltmiete von 9.000,00 € (750,00 € pro Monat) von der derzeitigen Eigentümerin angemietet wird, stellt dieses Angebot eine gute Kapitalanlage dar.

Überzeugen Sie sich jetzt von dieser Möglichkeit und vereinbaren Sie Ihren

Besichtigungstermin!

Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Dettagli dei servizi

- Balkon
- Blick ins Grüne
- Fenster mit Rollläden
- Geräumiges Duschbad
- Einbauküche
- Zwei Schlafzimmer
- Parkett (Wohnzimmer)
- Kellerraum

Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich im Kieler Stadtteil Ellerbek, einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im Nordosten der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und gepflegten Grünflächen, die ein entspanntes und zugleich familienfreundliches Wohnumfeld schaffen.

Ellerbek zeichnet sich insbesondere durch seine gute Infrastruktur und die Nähe zur Kieler Förde aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil vorhanden und unterstreichen die Attraktivität für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Mehrere Buslinien verbinden Ellerbek zuverlässig mit der Kieler Innenstadt sowie angrenzenden Stadtteilen. Die Kieler Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Nähe zur B76 sorgt für eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Ein besonderer Mehrwert ist die Nähe zu Wasser und Natur: Die Kieler Förde sowie verschiedene Grün- und Naherholungsflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Erholung im Freien ein. Ob entlang des Wassers oder in den umliegenden Parks – hier verbindet sich stadtnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung – ideal für Eigennutzer wie auch

Kapitalanleger.

Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26053076 - 24148 Kiel / Ellerbek

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com