

#### Kiel - Wik

### Renditestarkes Mehrfamilienhaus mit gepflegtem Zustand und zentraler Lage

Codice oggetto: 25471030



PREZZO D'ACQUISTO: 908.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 427,95 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 949 m<sup>2</sup>



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



## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25471030
Superficie netta	ca. 427,95 m²
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	908.500 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie Iorda	ca. 140 m²
Superficie affittabile	ca. 427 m²



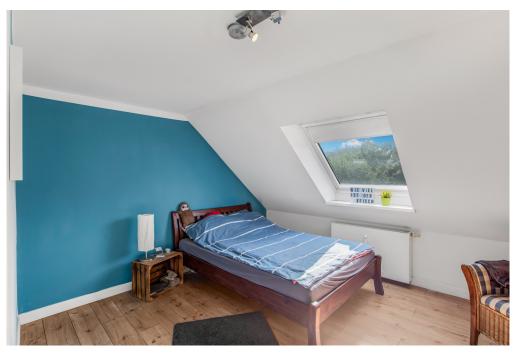
## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

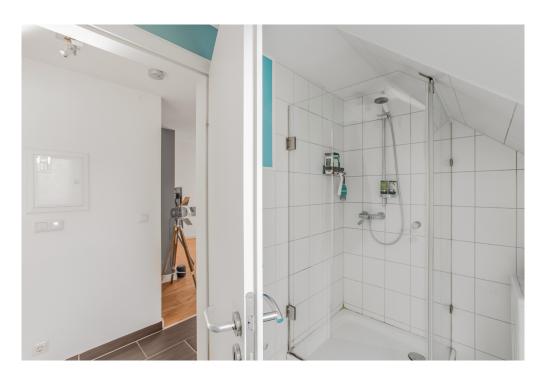
Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	200.67 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

































### La proprietà





### 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















### Una prima impressione

In einer ruhigen Seitenstraße des beliebten Kieler Stadtteils Wik befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, den ausgewogenen Wohnungsmix und ihre ausgezeichnete Vermietbarkeit.

Das Haus verfügt über acht Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 38 m² und 68 m². Diese unterschiedlichen Größen sind in der Vermietung besonders gefragt, da sie ein breites Mieterklientel ansprechen: von Singles und Studenten über Paare bis hin zu kleinen Familien. Die durchdachten Grundrisse der Wohnungen sorgen für eine optimale Nutzung der Wohnfläche, sodass kein Quadratmeter verschenkt wird. Helle Räume, eine freundliche Atmosphäre und ein praktischer Zuschnitt schaffen Wohnqualität, die Mieter langfristig schätzen. Dies trägt zu einer stabilen und sicheren Vermietungssituation bei.

Das Gebäude wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. So erhielt es 2009 ein neues Dach und moderne Kunststofffenster, die für eine gute Wärmedämmung und einen geringen Energieverbrauch sorgen. In mehreren Wohnungen wurden Bäder, Küchen und Bodenbeläge erneuert, sodass ein zeitgemäßer Standard gegeben ist. Gleichzeitig besteht in einigen Einheiten noch Potenzial für individuelle Modernisierungen, wodurch sich langfristige Wertsteigerungsmöglichkeiten für den neuen Eigentümer ergeben.

Ein großer Kellerbereich bietet allen Bewohnern großzügigen Stauraum – ein oft unterschätzter Vorteil bei der Mieterbindung. Für zusätzlichen Komfort stehen sechs PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Gerade in städtischen Lagen ist das ein wertvolles Plus.

Die Lage in Kiel-Wik verbindet Ruhe mit Zentralität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe ebenso wie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Kieler Innenstadt, die Förde und der Nord-Ostsee-Kanal sind schnell erreichbar – eine Umgebung, die bei langjährigen Mietern und Neuzuzügern gleichermaßen beliebt ist.

Aufgrund der gefragten Lage, der attraktiven Wohnungsgrößen und der laufend gepflegten Bausubstanz stellt dieses Mehrfamilienhaus eine sichere, renditestarke und zukunftsfähige Investition auf dem Kieler Immobilienmarkt dar.



### Dettagli dei servizi

- 8 Wohneinheiten mit attraktiven Wohnflächen von ca. 38 m² bis ca. 68 m²
- Helle, freundlich geschnittene Räume mit optimaler Flächennutzung
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen ideal für Singles, Paare und kleine Familien
- Neues Dach im Jahr 2009
- Moderne, energieeffiziente Kunststofffenster
- Teilweise modernisierte Bäder in zeitgemäßem Design
- Teilweise modernisierte Küchen mit ansprechender Ausstattung
- Teilweise erneuerte Bodenbeläge
- Großzügiger Kellerbereich mit separaten Abstellräumen für die Mieter
- 6 PKW-Stellplätze direkt am Haus
- Gepflegter Allgemeinzustand und fortlaufend durchgeführte Instandhaltungen
- Sehr gute Vermietbarkeit dank gefragter Wohnungsgrößen und Lage
- Ruhige Wohnstraße im beliebten Stadtteil Kiel-Wik
- Zentrale Lage mit schneller Anbindung an Innenstadt, Förde und Nord-Ostsee-Kanal
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und ÖPNV fußläufig erreichbar



### Tutto sulla posizione

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten und gewachsenen Kieler Stadtteil Wik. Dieser besticht durch die perfekte Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Die Lage bietet eine ideale Balance zwischen Erholung und täglicher Versorgung und ist somit ideal für alle, die kurze Wege schätzen und gleichzeitig Ruhe genießen möchten.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch gastronomische Einrichtungen und Freizeitangebote in der Umgebung tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der öffentliche Nahverkehr bietet direkte Verbindungen in die Kieler Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen schnell erreichbar, sodass auch Pendler von der Lage profitieren.

Darüber hinaus liegt das Objekt in unmittelbarer Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal und zur Kieler Förde. Dadurch ergeben sich attraktive Naherholungsmöglichkeiten mit Spazierwegen, Fahrradstrecken und maritimen Freizeitangeboten. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht diese Immobilie zu einem gefragten Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und sehr guter Vermietbarkeit.



### 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.



### Partner di contatto

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

Sven Möllemann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com