

Gaarden

# Grazioso condominio con inquilino principale a Kiel-Gaarden

**Codice oggetto: 25471058**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.248.850 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 663 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden

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

**Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25471058</b>	Prezzo d'acquisto	<b>1.248.850 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 663 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>mansarda</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Anno di costruzione	<b>1908</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
		Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
		Superficie lorda	<b>ca. 201 m<sup>2</sup></b>
		Superficie commerciale	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>
		Superficie affittabile	<b>ca. 828 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	150.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1908

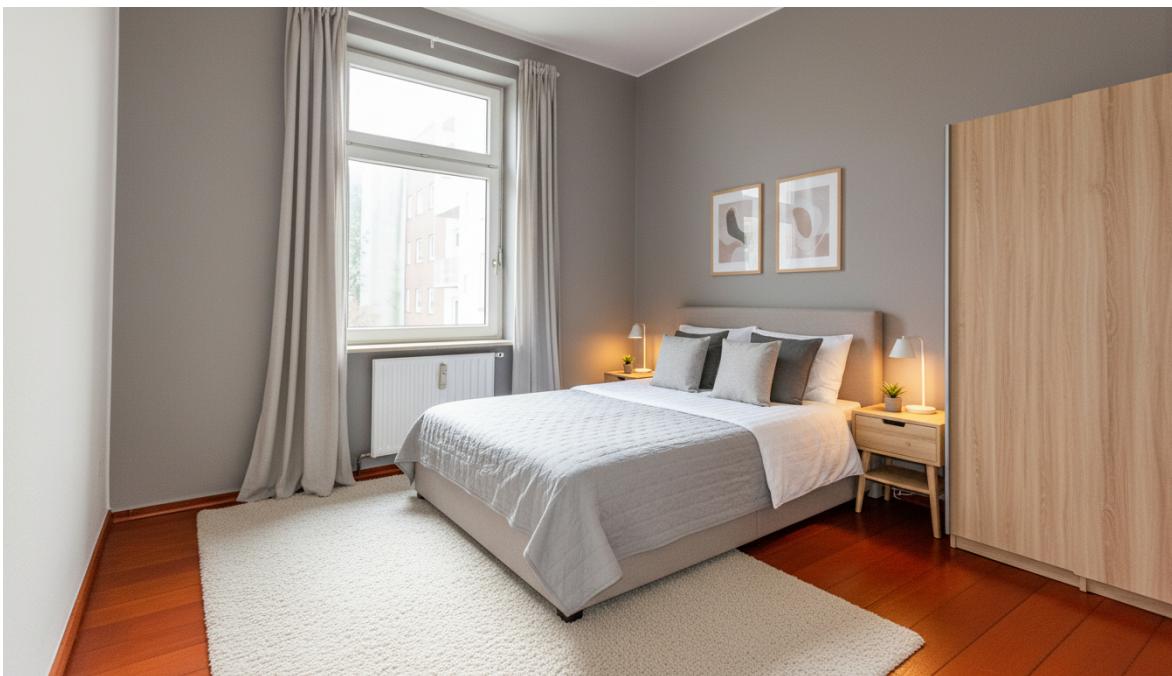
Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden

## La proprietà



Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden

## La proprietà



Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden

## La proprietà



**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!!



Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden

## 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 Möllmann  
Lizenzpartner von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden

## La proprietà

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | 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 kaufräffigen 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](http://www.von-poll.com)

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



Marktpreis  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 515.200 und 686.800 € liegen.

Kontaktaufnahme für die Bewertung: niedrig

Marktpreis  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 515.200 und 686.800 € liegen.

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden

## La proprietà



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](http://www.vp-finance.de)



**Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden**

## Una prima impressione

Questo condominio ben tenuto, con un totale di 13 unità e circa 828 m<sup>2</sup> di superficie locativa, colpisce per la sua solida costruzione, il mix positivo di inquilini e la posizione centrale nel quartiere emergente di Kiel-Gaarden. Offre sia un buon ritorno sull'investimento che un potenziale di locazione a lungo termine. La città di Kiel è l'inquilino principale del piano terra e del primo piano, che gestisce un centro per ragazze a lungo termine. Questo inquilino affidabile e affidabile garantisce stabilità e sicurezza di pianificazione. Gli appartamenti ai piani superiori sono progettati in modo funzionale, luminosi e accoglienti. Le ampie finestre forniscono molta luce naturale e la planimetria ben progettata crea un ambiente abitativo piacevole. Un deposito in cantina e un parcheggio per biciclette sono disponibili per gli inquilini. L'immobile è in buone condizioni generali ed è stato sottoposto a manutenzione regolare. Inoltre, i continui adeguamenti del canone di locazione contribuiscono a una crescita del reddito stabile e sostenibile. Un ulteriore vantaggio è l'impianto di teleriscaldamento ecologico ed efficiente, che garantisce un approvvigionamento termico affidabile e contribuisce a un bilancio energetico positivo. Inoltre, un'antenna radio è posizionata sul tetto dell'edificio, generando un reddito da locazione aggiuntivo e aumentando ulteriormente l'attrattiva dell'immobile come investimento. La posizione di Kiel-Gaarden offre eccellenti infrastrutture, con negozi, scuole, asili, medici e fermate dei mezzi pubblici facilmente raggiungibili. Il centro città e il fiordo di Kiel sono raggiungibili in pochi minuti. Questo versatile condominio vanta una solida base di inquilini, un interessante mix di destinazioni d'uso, una base di reddito stabile, una crescita costante dei canoni di locazione e ricavi aggiuntivi derivanti dall'antenna sul tetto. Rappresenta un investimento sostenibile nella capitale dello stato di Kiel, offrendo prospettive interessanti sia per gli investitori che per coloro che desiderano trasferirsi.

**Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden**

## Dettagli dei servizi

- 13 Einheiten auf vier Etagen mit insgesamt ca. 828 m<sup>2</sup> 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

**Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden**

## Tutto sulla posizione

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 Gewerbemietern 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.

**Codice oggetto: 25471058 - 24143 Gaarden**

## 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: 25471058 - 24143 Gaarden**

## 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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)