

Kiel – Friedrichsort

Ihre Kunden direkt vor der Tür!

Número da propriedade: 23053135.3



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 159.500 EUR • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Numa vista geral

Número da propriedade	23053135.3	Preço de compra	159.500 EUR
Disponibilidade	21.11.2023	Escritório / Prática profissional	Escritório
Quartos	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1969	Área total	ca. 113 m ²
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Modernização / Reciclagem	2022
		Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 0 m ²

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Dados energéticos

Fonte de Energia	GAS	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	26.07.2033	Procura final de energia	266.70 kWh/m ² a

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

O imóvel



Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

O imóvel



Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

O imóvel



Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

O imóvel



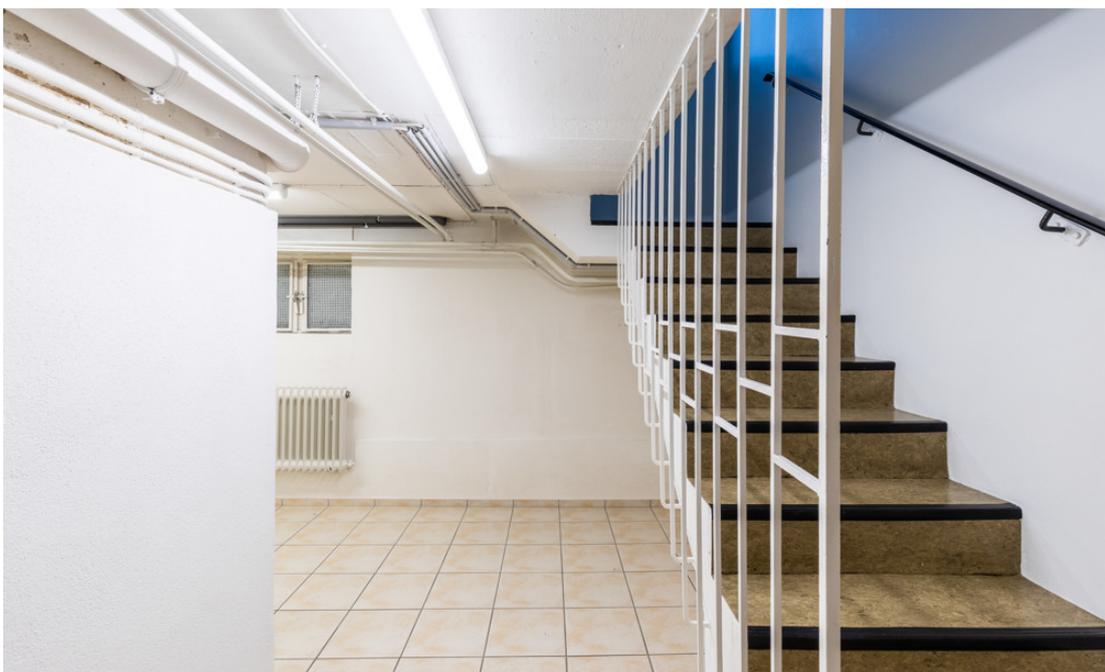
Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

O imóvel



Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

O imóvel



Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

O imóvel



Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

O imóvel





VON POLL
IMMOBILIEN®

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



www.von-poll.com/kiel



IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten beschleunigen 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

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

O imóvel

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

The image displays eight award certificates arranged in two rows. The top row includes: 1. MONEY 'HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT VON POLL IMMOBILIEN' (2022), 2. Capital 'MAKLER KOMPASS 2022 Top-Makler Kiel' (5 stars), 3. FAZ-INSTITUT 'Begehrteste Immobilienmakler 2022', and 4. Handelsblatt 'TOP Kunden-Beratung 2022'. The bottom row includes: 5. FAZ-INSTITUT 'Höchste Qualität', 6. TEST 'HÖCHSTE REPUTATION' (2022), 7. A gold medal award 'VP Beste Immobilienbörse 2021' (5 stars), and 8. MONEY 'HÖCHSTE KOMPETENZ VON POLL IMMOBILIEN' (2022).

www.von-poll.com

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Uma primeira impressão

Benötigen Sie ausbaufähige Räumlichkeiten für Ihr Projekt? Dann könnte Ihnen diese Immobilie eine Möglichkeit dafür bieten. Sie verfügt über einen separaten Zugang, der den gewerblichen Raum vom Wohnbereich des Wohnhauses abgrenzt. Ansonsten gelangen Sie durch den seitlich gelegenen Hauseingang in die Immobilie. Automatisch öffnende Türen des separaten Zugangs ermöglichen einen komfortablen Kundeneintritt und lassen viel Tageslicht herein. Der überdachte Vorbau im Außenbereich bietet Ihren Kunden zusätzlichen Schutz vor unangenehmer Witterung. Der Hauptraum spendet Ihnen mit der großzügigen Deckenbeleuchtung ausreichend Licht für Ihr Tagesgeschäft. Auf der linken Seite ist ein kleinerer Bereich durch eine nicht durchsichtige Glaswand vom Hauptraum abgegrenzt. Dieser wäre als Spielbereich für die Kinder Ihrer Kunden oder als Besprechungsraum geeignet. Im weiteren Verlauf schließt sich links der Küchen- und Spülbereich an, dahinter könnte Ihr Office- oder Empfangsbereich liegen. Der Kellerzugang schließt sich optisch unauffällig an. Ihre Kunden oder Lieferanten 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 für Ihre Kunden und Gäste. In den genannten Räumlichkeiten sind zum Teil Wandflächen, Fußböden und die Elektrik zu erneuern. Nach entsprechendem Antrag und Umbau könnte hier auch Wohnraum entstehen. Die Stellplätze sind bequem zu erreichen und befinden sich unmittelbar vor dem Haus. Für Pausen oder die Mittagszeit finden Sie hinter dem Haus eine Möglichkeit (nach Vereinbarung), abgeschirmt etwas Ruhe zu genießen. Diese Immobilie eignet sich für Ladengeschäfte, die einen Empfangs- oder Kundenbereich, Lagermöglichkeiten und Büro- oder Besprechungsräume benötigen. Wenn das für Ihr Projekt interessant sein könnte, dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 23053135.3 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com