

## Kiel - Elmschenhagen

**Número da propriedade: 26053030**



**PREÇO DE COMPRA: 360.000 EUR • ÁREA: ca. 345 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 20 • ÁREA DO TERRENO: 697 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

- 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: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26053030	Preço de compra	360.000 EUR
Área	ca. 345 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	1977
Quartos	20	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1927	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	10 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	08.04.2036	Procura final de energia	357.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1929

Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



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

Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel

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

The image displays six award certificates arranged in two rows of three. The top row includes: 1. 'DEUTSCHLAND TEST INNOVATIONSPREIS 2020 DEUTSCHLANDS INNOVATIVSTE UNTERNEHMEN VON POLL IMMOBILIEN' from MONEY; 2. 'F.A.Z. INSTITUT DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER VON POLL IMMOBILIEN' from F.A.Z. INSTITUT; 3. 'SZ Institut Innovativste Unternehmen 2025 von Poll Immobilien GmbH' from SZ Institut. The bottom row includes: 4. 'MONEY HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT VON POLL IMMOBILIEN' from MONEY; 5. 'DEUTSCHLAND TEST UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025 VON POLL IMMOBILIEN' from DEUTSCHLAND TEST; 6. 'F.A.Z. INSTITUT DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER VON POLL IMMOBILIEN' from F.A.Z. INSTITUT.

## Unsere Sponsoring-Partner



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

Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



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 Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

**Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Uma primeira impressão

In attraktiver und zentraler Lage von Elmschenhagen präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt drei Einheiten. Die Immobilie vereint Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und bietet dadurch ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, Selbstständige oder Kapitalanleger.

Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht eine flexible und nachhaltige Nutzung – sei es zur Eigennutzung, teilweisen Vermietung oder als renditestarkes Investment. Highlights:

3 Einheiten (Wohnen & Gewerbe)

Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit großer Schaufensterfläche

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Helle Räume

Zentrale Lage mit guter Sichtbarkeit

Großer Innenhof

Zahlreiche Stellplätze

Geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Eine attraktive Immobilie mit vielfältigem Potenzial in gefragter Lage der Landeshauptstadt Kiel.

**Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Detalhes do equipamento

- Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Einheiten
- Individuell nutzbare Wohn- und Gewerbeflächen
- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- Flexible Grundrissgestaltung
- Große Fensterflächen
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Zentrale Lage
- Gute Sichtbarkeit der Gewerbeeinheit
- Großer Innenhof
- Zahlreiche Stellplätze
- Gute Erreichbarkeit
- Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung möglich
- Geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Büro, Praxis, Einzelhandel, Wohnen)

**Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Tudo sobre a localização

Die Adresse Dorfstraße 9, 24146 Kiel (Elmschenhagen-Süd) liegt im historischen Ortskern des Stadtteils Elmschenhagen, eingebettet zwischen Wohn- und Gewerbebauten einer gewachsenen Nachbarschaft.

Die Dorfstraße ist eine typische Wohn- und Geschäftsstraße im Stadtteil Elmschenhagen. Sie verläuft durch den alten Dorfkern und verbindet verschiedene Neben- und Querverbindungen wie Preetzer Chaussee, Schlehenkamp, Dornbusch und Im Dorfe.

Unweit der Adresse befindet sich eine Bushaltestelle „Dorfstraße“ mit Verbindung zur lokalen Buslinie (z. B. Linie 8), die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet.

In der Umgebung finden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter kleine Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomieangebote, Arztpraxen und Dienstleister entlang der Dorfstraße.

Das Quartier zeichnet sich durch seine Mischung aus Wohnnutzung, kleineren Gewerben und sozialer Infrastruktur aus und liegt nur wenige Minuten vom Zentrum von Elmschenhagen sowie den Anschlussmöglichkeiten an Kieler Hauptverkehrsachsen und öffentlichen Verkehr entfernt.

**Número da propriedade: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Outras informações

**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: 26053030 - 24146 Kiel - Elmschenhagen**

## Pessoa de contacto

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

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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