

Kiel - Elmschenhagen

# REH Kiel-Elmschenhagen: Ideale Kapitalanlage, Garten & Wintergarten

*Número da propriedade: 25053153.2*



**PREÇO DE COMPRA: 165.000 EUR • ÁREA: ca. 56,1 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2 • ÁREA DO TERRENO: 96 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

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

Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25053153.2	Preço de compra	165.000 EUR
Área	ca. 56,1 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1930	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	374.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.09.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1930

Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 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.: 04522 - 76 56 97 0**

Selbstständiger Shop Plön | Johannisstr. 1a | 24306 Plön  
ploen@von-poll.com | [www.von-poll.com/ploen](http://www.von-poll.com/ploen)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## O imóvel



**VON POLL FINANCE**

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



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



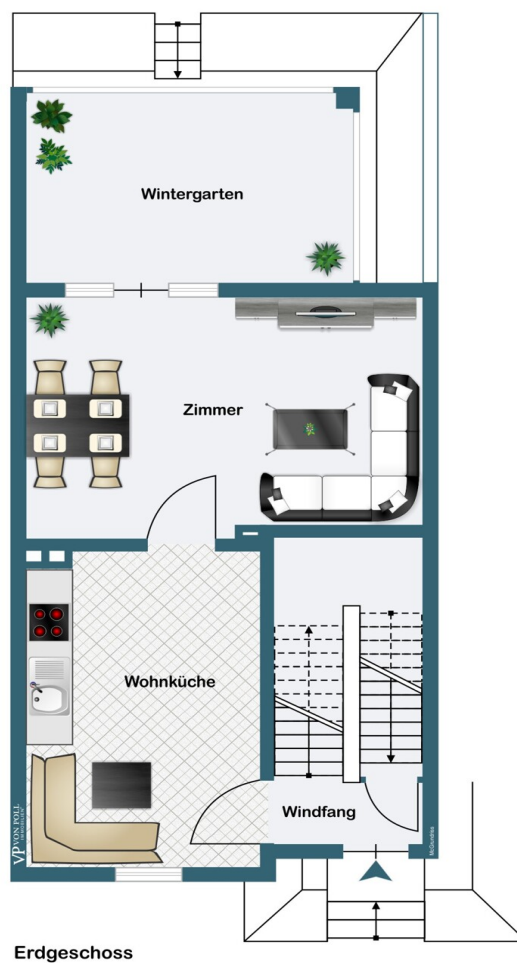
*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

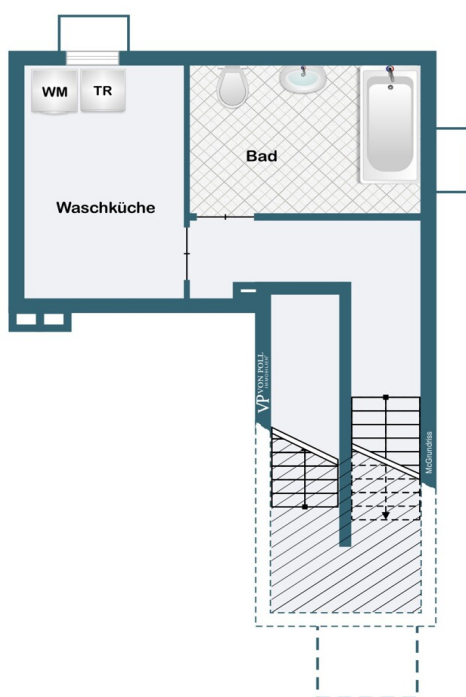
Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen

## Plantas dos pisos





Obergeschoss



**Kellergeschoss**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

## Uma primeira impressão

Gepflegtes Reihenendhaus in Kiel-Elmschenhagen – Sicher vermietete Kapitalanlage mit Wintergarten

Geteilt nach Wohnungseigentumsgesetz. Bilder sind digital nachbearbeitet.

Dieses massiv errichtete Reihenendhaus aus dem Jahr 1930 befindet sich in ruhiger und gefragter Lage von Kiel-Elmschenhagen. Mit einer Wohnfläche von ca. 56,10 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Zimmer, bietet das Objekt eine attraktive Kombination aus kompakter Wohnfläche, eigenem Gartenanteil und einer stabilen Vermietungssituation. Die Immobilie eignet sich durch den bestehenden Indexmietvertrag ideal als langfristige Kapitalanlage.

### Raumaufteilung und Außenbereich

Das Haus überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten. Dieser erweitert die Wohnfläche und bietet einen fließenden Übergang zur Terrasse und dem angrenzenden Garten. Die vorhandene Einbauküche ist zweckmäßig in den Grundriss integriert. Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Der Außenbereich mit Gartenanteil bietet den Mietern privaten Freiraum im Grünen, was die Attraktivität und Wiedervermietbarkeit der Immobilie nachhaltig sichert.

### Zustand und technische Modernisierungen

Die Immobilie weist einen gepflegten Gesamtzustand auf und wurde laufend instand gehalten. Die Fassade ist mit einem robusten Klinker versehen. Wesentliche technische Komponenten wurden bereits modernisiert:

Heizung: Die Installation einer neuen Heizungsanlage erfolgte im Jahr 1994.

Konnektivität: Ein Glasfaseranschluss wurde 2025 fertiggestellt, was die Zukunftsfähigkeit der Immobilie stärkt.

Instandhaltung: In der Vergangenheit wurden die Elektrik, die Fenster sowie das Badezimmer und die Innentüren teilweise erneuert.

Die solide Bausubstanz und die durchgeführten Maßnahmen reduzieren den kurzfristigen Investitionsstau für den Erwerber.

#### Vermietung und Renditeaspekte

Das Objekt ist zuverlässig vermietet. Ein besonderer Vorteil für Investoren ist der bestehende Indexmietvertrag, der einen automatischen Inflationsausgleich der Mieteinnahmen ermöglicht. Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 7.835,04 € (kalt). Aufgrund der Lage in Elmschenhagen und der beliebten Objektart "Reihenendhaus mit Garten" ist von einer konstant hohen Nachfrage auf dem Kieler Mietmarkt auszugehen.

#### Lage in Kiel-Elmschenhagen

Elmschenhagen zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und die hervorragende Anbindung an das Kieler Stadtzentrum aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentlicher Nahverkehr sind fußläufig erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur macht diesen Standort bei Mietern besonders beliebt.

#### Fazit

Dieses Reihenendhaus bietet Kapitalanlegern eine wertstabile Investition in einem etablierten Kieler Stadtteil. Die moderne Heiztechnik, der kommende Glasfaseranschluss und die wertgesicherte Indexmiete bilden ein solides Fundament für Ihr Immobilienportfolio.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen, Objektunterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten.

**Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

## Detalhes do equipamento

- Reihenendhaus als Kapitalanlage
  - Indexmietvertrag (aktuelle Mieteinnahmen 7.835,04 Euro pro Jahr )
  - Wohnfläche 56,10 Quadratmeter
  - Baujahr 1930
  - Fassade verklindert
  - Satteldach
  - Massivbauweise
  - Miteigentumsanteil am Grundstück circa 96,94 Quadratmeter (2/380)
  - Wintergarten
  - Terrasse
  - Garten mit geringem Pflegeaufwand
  - Hausinterne Gaszentralheizung
  - Einbauküche
  - Wannenbad mit Belüftungsfenster und elektrischer Abluft
  - Gäste-WC
  - Kunststofffenster, zum Teil Kastenfenster, zum Teil Doppelverglast
  - Laminat im Obergeschoss
  - Fliesen im Keller und Gäste-WC
  - Teppichboden auf den Treppen
  - hochwertiges Vinylparkett im Erdgeschoss
  - Abstell- Heizungsraum
  - Waschküche
  - Schuppen im Garten
  - Einbauschränk im Schlafzimmer
- Sanierungen:
- 2025 Glasfaseranschluss
- 2018 Heizung (Wärmememzeuger)

2014 Türblätter

2014 Fußböden (ohne Keller)

zwischen 2000 u. 2010:

Fenster, Küche, Bäder, Elektrik (teilweise)

1994 Heizung (Wärmeerzeuger)

- Rücklage Gesamt 1.004,24 Euro, Anteilig: 5,29 Euro; Stand 31.12.2024

Bilder in diesem Exposé sind digital nachbearbeitet.

**Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im östlichen Teil von Kiel im Stadtteil Elmschenhagen, ein gewachsener Wohnstandort mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern, Schul- und Kitainfrastruktur sowie Nahversorgung und Grünräumen in direkter Umgebung. Die Straßenführung durch den Stadtteil ist durch den inneren Ring „Tiroler Ring“ geprägt, was eine gute Orientierung und ruhige Wohnlage abseits der Hauptverkehrsachsen ermöglicht.

Verkehrstechnisch ist der Anschluss gut: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Buslinien der Kieler Verkehrsgesellschaft, unter anderem Linien wie die 9 und 31, die kurze Wege bis zum Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen eröffnen.

Der Anschluss an den motorisierten Individualverkehr ist ebenfalls günstig: Durch die Nähe zur wichtigen Verbindung der Bundesstraße 76, die den Stadtteil mit dem Zentrum und weiterführenden Fernstraßen verbindet, sind auch überörtliche Fahrten gut machbar. Für Radfahrende und Fußgänger ist die Erschließung solide. Insgesamt bietet die Lage eine solide Wohnlage mit guter Anbindung an ÖPNV und Straße – nicht zentral Innenstadt-nah, aber gut erreichbar, mit entsprechender Alltagstauglichkeit und Potenzial für Bewohner, die etwas Ruhe mit akzeptabler Mobilität verbinden wollen.

**Número da propriedade: 25053153.2 - 24147 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: 25053153.2 - 24147 Kiel - Elmschenhagen**

## Pessoa de contacto

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

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

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

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

---

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