

Mönkeberg

## Zukunftssichere Kapitalanlage in Fördernähe – Mehrfamilienhaus mit guter Vermietbarkeit

*Número da propriedade: 25471022.50*



VP VON POLL  
COMMERCIAL

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

PREÇO DE COMPRA: 772.500 EUR • ÁREA: ca. 396,75 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 876 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

- 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: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25471022.50	Preço de compra	772.500 EUR
Área	ca. 396,75 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1982		
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 179 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 396 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	147.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.08.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## 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**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllmann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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

Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## O imóvel

**VON POLL IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**  
HEFT 10/2024  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Kiel  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter erhalten das Güte Siegel für die höchste Kundenzufriedenheit. Ausgabe 9/2024

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS BEGEHRTSTE IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Arbeitsmarktreputation 02/2025

**MONEY**  
DEUTSCHLAND TEST  
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 02/2025 DEUTSCHESTADT.DE

**MONEY**  
DEUTSCHLAND TEST  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSSTAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 02/2025 DEUTSCHESTADT.DE

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

**VON POLL FINANZ**

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

WWW.VP-FINANCE.DE | KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

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

Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## O imóvel

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 kaufkräftigen 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)

Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## Uma primeira impressão

Attraktives Mehrfamilienhaus in gefragter Lage mit stabiler Vermietung und Entwicklungspotenzial.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus stellt eine solide und zukunftsfähige Kapitalanlage im direkten Umfeld der Kieler Förde dar. Die Gemeinde Mönkeberg zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen im Kieler Umland und überzeugt durch eine konstant hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, eine stabile Bevölkerungsstruktur sowie eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt Kiel.

Die Immobilie verfügt über sechs Wohneinheiten mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 397 m<sup>2</sup> und ist vollständig vermietet. Die jährlichen Ist-Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 41.000,00 Euro und bieten somit eine sofortige Einnahmesicherheit. Gleichzeitig eröffnet die Objektstruktur attraktive Mietsteigerungspotenziale, insbesondere im Rahmen von Neuvermietungen oder moderaten Anpassungen an das örtliche Mietniveau.

Die Wohnungen überzeugen durch zeitgemäße Grundrisse, helle Räume, große Fensterflächen und sonnige Südbalkone, die bei Mietinteressenten besonders gefragt sind. Die Drei-Zimmer-Wohnungen sprechen eine breite Zielgruppe an – von Paaren über kleine Familien bis hin zu Berufspendlern – und sorgen damit für eine dauerhaft sehr gute Vermietbarkeit. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Kellerraum. Ein Fahrradkeller, ein Wasch- und Trockenkeller sowie ausreichend Stellplätze stehen gemeinschaftlich zur Verfügung.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und fortlaufend gepflegt. Wesentliche Maßnahmen wie der Austausch der Gasheizung im Jahr 2019, die Modernisierung einzelner Wohnungen sowie die teilweise Erneuerung von Fenstern und Dachflächen tragen zur nachhaltigen Werterhaltung bei. Die vorhandene Ausstattung ermöglicht einen wirtschaftlichen Betrieb ohne kurzfristigen Investitionsstau.

Mönkeberg profitiert von seiner unmittelbaren Lage an der Kieler Förde, dem maritimen Umfeld und der hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und gastronomische Angebote befinden sich direkt im Ort. Die Fördefähre bietet eine schnelle und attraktive Verbindung in die Kieler Innenstadt und ist somit ein entscheidender Vorteil für Berufspendlere sowie ein klarer Standortvorteil für die Vermietung.

Die Nähe zu Kiel, das begrenzte Neubauangebot in Fördernähe und die hohe Lebensqualität sorgen dafür, dass Wohnraum in Mönkeberg dauerhaft stark nachgefragt ist. Diese Faktoren bilden eine solide Grundlage für langfristige Mietstabilität und eine positive Mietpreisentwicklung.

Das Mehrfamilienhaus in Mönkeberg vereint sofortige Mieteinnahmen, eine sehr gute Vermietbarkeit und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Wohnlagen im Kieler Umland. Die Kombination aus Lagequalität, Wohnungszuschnitt, Infrastruktur und Nachfrage macht die Immobilie zu einer werthaltigen und zukunftssicheren Investition für Kapitalanleger, die auf Stabilität und nachhaltiges Wachstum setzen.

Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## Detalhes do equipamento

- Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten
- Ca. 397 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Voll vermietet
- Die Jahresnettokerntmiete beträgt ca. 41.000,00 €
- Die Vermietbarkeit ist sehr gut, da die Wohnungsgrößen gefragt sind
- Südbalkone mit hoher Mieterakzeptanz.
- Helle, funktionale Grundrisse
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller
- Fahrradkeller
- Ausreichend Stellplätze am Objekt
- Gas-Zentralheizung (erneuert 2019)
- Der Gesamtzustand ist laufend gepflegt
- Gute Substanz mit Mietsteigerungspotenzial

Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## Tudo sobre a localização

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage von Mönkeberg, einer der gefragtesten Gemeinden im direkten Umfeld der Kieler Förde. Mönkeberg steht für maritimes Wohnen, hohe Lebensqualität und stabile Immobilienwerte. Der Standort profitiert von einer konstant hohen Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Wohnraumangebot – ein entscheidender Faktor für eine nachhaltig positive Mietentwicklung.

Die Nähe zur Förde sowie die Fördefähre nach Kiel ermöglichen eine schnelle, direkte Verbindung in die Kieler Innenstadt und machen den Standort besonders attraktiv für Berufspendler. Alternativ besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Straßennetz. Die Kieler Innenstadt, Universitäten, Arbeitgeber und Dienstleistungsangebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Diese gewachsene Infrastruktur sorgt für eine dauerhafte Wohnattraktivität und geringe Fluktuation bei den Mietern.

Das begrenzte Neubaupotenzial in Fördenähe, die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und die Lagequalität machen Mönkeberg zu einem wertstabilen und zukunftssicheren Wohnstandort. Für Kapitalanleger bedeutet dies hohe Vermietungssicherheit, stabile Einnahmen und langfristiges Mietsteigerungspotenzial

Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25471022.50 - 24248 Mönkeberg

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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