

Kiel - Russee/Hammer

Frisch modernisiertes Mehrfamilienhaus | 5 Einheiten im Komplettlerstand ohne Renovierungstau

Número da propriedade: 26471028



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.245.000 EUR • ÁREA: ca. 372,84 m² • ÁREA DO TERRENO: 649 m²

Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

- **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: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

Numa vista geral

Número da propriedade	26471028	Preço de compra	1.245.000 EUR
Área	ca. 372,84 m ²	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1993	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	7 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Área útil	ca. 70 m ²
		Área arrendáve	ca. 372 m ²

Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	120.40 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	30.05.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

O imóvel



Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

O imóvel



Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

O imóvel



Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

O imóvel



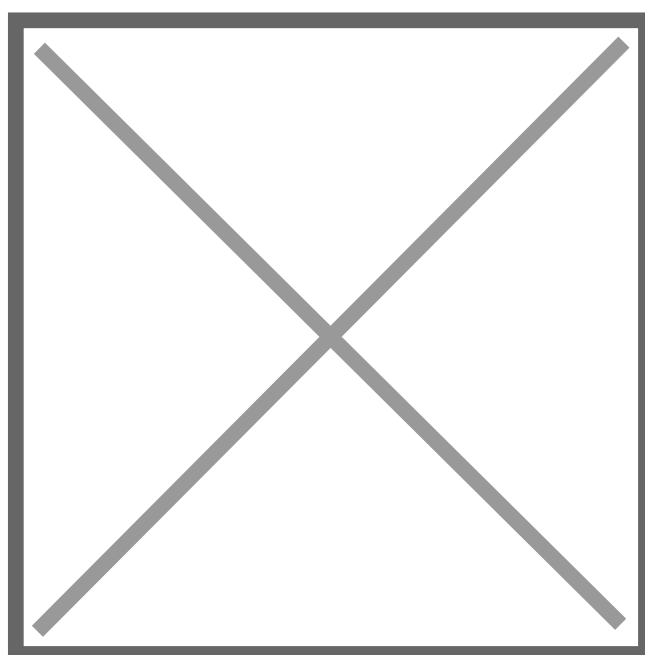
Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

O imóvel



Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

O imóvel



Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

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 Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com

Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

O imóvel



**Ihr Partner für
renditestarke
Immobilieninvestments**

KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkennntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



UNSERE SCHWERPUNKTE

- | | | | | |
|---|--|--|--|---|
| 
Verkauf von
Mehrfamilienhäusern
und Wohnanlagen | 
Vermarktung von
Neubauprojekten
und Grundstücken | 
Ansprache von
Kapitalgebern
und Investoren | 
Marktpreis-
einschätzung und
Projektpositionierung | 
Professionelle
Vermarktung bis
zum Abschluss |
| <p>—</p> <p>Zielgerichtete
Ansprache qualifizierter
Käufer und diskrete
Vermarktung für
optimale Ergebnisse.</p> | <p>—</p> <p>Strategische
Positionierung,
zielgruppengehäute
Vermarktung für maximale
Wertschöpfung.</p> | <p>—</p> <p>Zugang zu einem
starken Netzwerk
geprüfter Investoren –
regional und
überregional.</p> | <p>—</p> <p>Fundierte Bewertung
und datenbasierte
Strategien für eine
optimale Platzierung
am Markt.</p> | <p>—</p> <p>Ganzheitliche
Betreuung – strukturiert,
transparent und
erfolgsorientiert.</p> |



Unser neuer
FINANZIERUNGSPARTNER

**Wolfgang
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die
**Immobilienfinanzierung von
Mehrfamilienhäusern.**






Individuelle
Beratung



Top
Konditionen



Professionelle
Abwicklung

Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

O imóvel

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR








www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – schnell und unverbindlich.

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

www.home.von-poll.com



Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

O imóvel

**Selbstständige/r
Immobilienmakler/in**
(m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN

Mehrfamilienhäuser Kapitalanlagen Gewerbeimmobilien Neubauprojekte Gewerbevermietung

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

Jetzt bewerben!

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

VP VON POLL
COMMERCIAL
KIEL

Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner
erfahren Sie es – und vieles mehr.

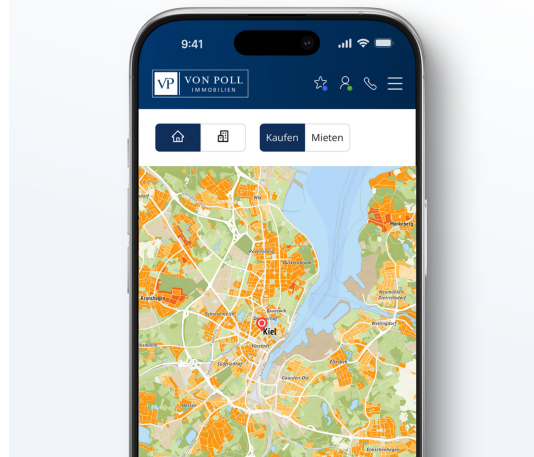


Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

O imóvel

Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

Uma primeira impressão

Dieses frisch modernisierte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 vereint einen soliden Substanzwert mit modernem Wohnkomfort und präsentiert sich als erstklassiges, zukunftsicheres Investmentobjekt in einer gefragten und wertstabilen Wohnlage.

Das in solider Massivbauweise errichtete Zinshaus umfasst insgesamt fünf perfekt proportionierte Wohneinheiten, die dank einer umfassenden und stilvollen Sanierung im Jahr 2026 in neuem Glanz erstrahlen und Mietern ein attraktives Wohngefühl auf Erstbezugs-Niveau bieten.

Große Fensterfronten sorgen in allen Wohnungen für ausgesprochen helle und freundliche Räume, während die durchdachten Grundrisse und die hervorragende Raumaufteilung eine maximale Flächeneffizienz garantieren – ein entscheidendes Kriterium für die dauerhafte und unkomplizierte Vermietung an eine breite, bonitätsstarke Zielgruppe von Singles über Paare bis hin zu kleinen Familien.

Ein ganz besonderes Highlight für Immobilien-Investoren und Kapitalanleger: Alle fünf Wohnungen stehen aktuell komplett leer. Dieser sofortige Leerstand bietet Ihnen die einmalige Chance auf eine renditestarke Vollvermietung ohne bestehende Altmietverträge. Sie können die Neuvermietung direkt zu aktuellen Marktpreisen realisieren, Ihre Wunsch-Mieterstruktur selbst auswählen oder die Immobilie flexibel als exklusives Anlageobjekt am Immobilienmarkt positionieren.

Der hohe Wohnwert dieser Renditeimmobilie wird durch die privaten Außenbereiche unterstrichen, da jede der fünf Einheiten über einen eigenen, großzügigen Balkon oder eine Terrasse verfügt, die den Wohnraum perfekt erweitern. Im Zuge der konsequenten Modernisierung im Jahr 2026 wurden in sämtlichen Wohnungen hochwertige, strapazierfähige Bodenbeläge verlegt, alle Wand- und Deckenflächen professionell frisch gestrichen sowie alle Innentüren inklusive der Zargen komplett ausgetauscht, wodurch für den Käufer jeglicher Renovierungsstau entfällt.

Ein funktionaler Teilkeller rundet das Raumangebot ab und bietet den Mietern neben individuellen Kellerabteilen eine perfekt organisierte, gemeinschaftliche Waschküche. Ein echter Wettbewerbsvorteil auf dem Mietmarkt sind zudem die sieben direkt dem Haus zugeordneten Pkw-Außenstellplätze, die stressfreies Parken vor der Haustür garantieren und zusätzliches Potenzial für die Generierung von Mieteinnahmen bieten.

Die Immobilie besticht darüber hinaus durch ihre erstklassige Mikrolage am Ende einer

reinen Stichstraße, wodurch die Bewohner absolute Privatsphäre und eine familienfreundliche Oase der Entspannung ohne jeglichen Durchgangsverkehr genießen.

Trotz dieser idyllischen Ruhe ist die Infrastruktur ideal: Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, während die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) und das regionale Straßennetz kurze Wege für Pendler sichert. Diese seltene Kombination aus dem sofortigen Vermietungspotenzial im Komplettlerstand, moderner Ausstattung und ruhiger, aber zentraler Lage garantiert Investoren eine nachhaltige Wertsteigerung, maximale Gestaltungsfreiheit und attraktive Renditechancen von Tag eins an.

Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

Detalhes do equipamento

- **Umfassende Modernisierung (2025/2026):** Erstbezugscharakter in allen Einheiten; kein anstehender Renovierungsstau
- **Hochwertige Bodenbeläge:** Neue, moderne und strapazierfähige Böden in sämtlichen Wohnungen verlegt
- **Frische Malerarbeiten:** Alle Wand- und Deckenflächen professionell vorbereitet und frisch gestrichen
- **Neue Innentüren:** Kompletter Austausch aller Türen inklusive der Zargen für ein zeitgemäßes Design
- **Vier von fünf Wohneinheiten** verfügen über einen eigenen, großzügigen Balkon oder eine Terrasse
- **Optimale Parksituation:** 5-7 direkt am Haus gelegene Pkw-Außenstellplätze für Mieter und Besucher
- **Teilunterkellerung:** Sauberer Teilkeller mit individuellen Abstellabteilen für jede Wohneinheit
- **Gemeinschaftliche Waschküche:** Separater, funktionaler Wasch- und Trockenraum im Kellerbereich
- **Helle Räume:** Große Fensterfronten für eine hervorragende natürliche Belichtung
- **Durchdachte Grundrisse:** Effiziente Raumaufteilung ohne unpraktische Durchgangszimmer

Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen der Landeshauptstadt Kiel: im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Russee. Geprägt durch eine hervorragende Lebensqualität verbindet diese Mikrolage am Ende einer reinen, ruhigen Stichstraße maximale Privatsphäre und Entspannung ohne jeglichen Durchgangsverkehr mit den Vorzügen einer erstklassig ausgebauten, städtischen Infrastruktur.

Für die zukünftigen Mieter ist die Nahversorgung ideal gelöst: Entlang der Rendsburger Landstraße sowie im direkten Umfeld befinden sich diverse Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken, die in wenigen Minuten bequem erreichbar sind. Auch Familien profitieren von der Lage, da Kindergärten und renommierte Schulen, wie die Grundschule Russee, sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können. Den perfekten Ausgleich zum Alltag bieten die umliegenden Naherholungsgebiete wie der malerische Vordere Russee und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, die zu ausgiebigen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen.

Gleichzeitig besticht der Standort durch seine überragende verkehrstechnische Anbindung, was die Immobilie für Pendler besonders attraktiv macht. Die Kieler Innenstadt sowie die Christian-Albrechts-Universität (CAU) sind über die nahen Bus-Haltestellen des ÖPNV oder den eigenen Bahnhofspunkt Kiel-Russee in nur rund 10 Minuten erreichbar. Über die direkt zugängliche Autobahn A 215 besteht zudem eine schnelle und unkomplizierte Verbindung an die A 7 in Richtung Hamburg sowie in den gesamten skandinavischen Wirtschaftsraum.

Diese erstklassige Symbiose aus idyllischer Natur, autarker Stadtteil-Infrastruktur und optimaler Pendler-Anbindung sichert Ihnen als Investor in Kiel-Russee eine dauerhaft hohe Nachfrage auf dem lokalen Mietmarkt und ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.

Número da propriedade: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

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: 26471028 - 24111 Kiel - Russee/Hammer

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

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

www.von-poll.com