

#### Kiel - Hassee

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit Charme in gefragter Wohnlage

Objektnummer: 25471008.10



KAUFPREIS: 1.138.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 477,64  $\mathrm{m}^2$  • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 407  $\mathrm{m}^2$ 



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



#### Auf einen Blick

Objektnummer	25471008.10
Wohnfläche	ca. 477,64 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	24
Badezimmer	9
Baujahr	1900

Kaufpreis	1.138.800 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 124 m²
Vermietbare Fläche	ca. 477 m²



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	08.01.2029
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie- verbrauch	127.20 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1900

















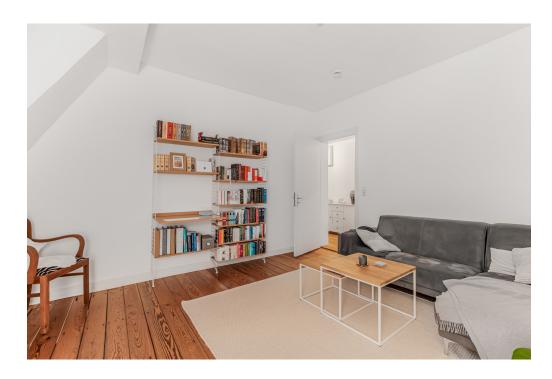






























































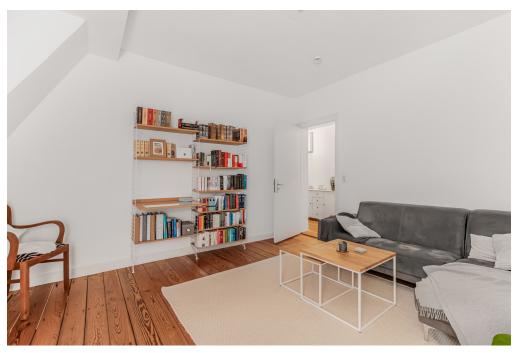


























#### Die Immobilie



#### **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

Leading Beal State
Company Strate State
Www.von-poll.com/kiel















#### Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus überzeugt durch die gelungene Kombination aus klassischem Altbauflair, modernem Wohnkomfort und einer gepflegten Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar. Dies ist ein Standort, der sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietinteressenten sehr beliebt ist. Das Mehrfamilienhaus beherbergt insgesamt neun Wohneinheiten. Sechs großzügige 3-Zimmer-Wohnungen bieten viel Platz für Paare, Familien oder WGs. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich drei kompaktere 2-Zimmer-Wohnungen, die sich ideal für Singles oder Pendler eignen. Die Aufteilung der Einheiten ist funktional und gut durchdacht, was sich in der langjährigen Vermietbarkeit widerspiegelt. Gut erhaltene Holzdielen und hohe Decken verleihen den Wohnräumen eine besondere Atmosphäre mit klassischem Altbaucharakter. Dieser wird durch zahlreiche Modernisierungen ergänzt, die den heutigen Ansprüchen gerecht werden. Die Bäder wurden geschmackvoll modernisiert und sind mit praktischen Duschen und Lüftungssystemen ausgestattet. Auch die Küchen wurden in den letzten Jahren kontinuierlich erneuert: Jede Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend gestaltet ist. Die großzügigen Fensterflächen aller Wohnungen lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen das freundliche Wohnambiente. Im Zuge laufender Sanierungen wurden auch diese sukzessive erneuert und sorgen nun für ein angenehmes Raumklima. Die technische Ausstattung des Hauses ist sehr gepflegt. Die Heizungsversorgung erfolgt über Fernwärme, deren Leitungen bereits im Jahr 1998 erneuert wurden. Seit 2015 wurden die Wohnungen des Hauses umfassend modernisiert. Besonders praktisch ist der Innenhof, der nicht nur Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bietet, sondern den Mietern auch ein separates Hofgebäude mit zusätzlichem Stauraum zur Verfügung stellt – ein nicht zu unterschätzender Mehrwert im städtischen Raum. Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine hervorragende Kombination aus historischem Charme, moderner Ausstattung und attraktiver Lage und stellt somit eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigentümer dar, die Wert auf Qualität, Substanz und Potenzial legen.



#### Ausstattung und Details

#### Wohnungen

- •6 großzügige 3-Zimmer-Wohnungen
- •3 kompakte 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss
- •Funktionale, gut geschnittene Grundrisse

#### Innenausstattung

- •Holzdielen in den Wohnräumen
- •Hohe Decken mit Altbaucharme
- •Moderne, geschmackvolle Duschbäder mit Lüfter (laufend erneuert)
- •Zeitgemäße Einbauküchen in allen Einheiten (laufend erneuert)
- •Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht (ebenfalls laufend erneuert)

#### Technik und Gebäudezustand

- •Fernwärmeheizung, Leitungen 1998 erneuert
- •Elektrik seit 2015 modernisiert
- •Bäder seit 2015 modernisiert
- •Küchen seit 2015 modernisiert
- •Gaubensanierung 2025
- Dacherneuerung inkl. Gauben im Jahr 1987
- Kellersanierung
- •Hoffassade mit neuem Putz

Außenbereich & Allgemeinflächen

- •Ruhiger Innenhof mit Fahrradabstellflächen
- •Separates Hofgebäude mit zusätzlichem Stauraum

#### Lagevorteile

- •Beliebte, nachgefragte Wohnlage
- •Gute Anbindung an ÖPNV
- •Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in fußläufiger Nähe



#### Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus liegt im südlichen Teil der Stadt und bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Lebensgefühl und guter Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B76 sowie die A215 sind die Kieler Innenstadt und umliegende Städte schnell und bequem erreichbar. Zudem sorgt ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr mit regelmäßigen Busverbindungen für zusätzliche Mobilität. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken, darunter Supermärkte, Discounter und kleinere Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind in der Nähe leicht zugänglich, was die Versorgungssituation komfortabel macht. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten und Schulen, während Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportvereine und kulturelle Einrichtungen die Lebensqualität für alle Altersgruppen steigern. Das Umfeld ist vielseitig und reicht von Mehrfamilienhäusern bis hin zu Einfamilienhäusern, was die Gegend für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv macht. Die Nähe zur Kieler Förde und anderen Naherholungsgebieten bietet zusätzliche Freizeitund Erholungsmöglichkeiten. Die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit und die vielfältige Infrastruktur ist sowohl für Familien als auch für Singles und Paare eine begehrte Wohnlage.



#### Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 127.20 kwh/(m<sup>2\*</sup>a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel Tel.: +49 431 - 98 26 04 0 E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com