

Kiel – Gaarden-Ost

# Geräumige, renovierte 1-Zimmerwohnung mit Balkon und Duschbad

Objektnummer: 25053064



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

MIETPREIS: 620 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

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

Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25053064    |
| Wohnfläche   | ca. 38,9 m² |
| Etage        | 3           |
| Zimmer       | 1           |
| Schlafzimmer | 1           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1960        |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Mietpreis                  | 620 EUR             |
| Nebenkosten                | 140 EUR             |
| Wohnung                    | Etagenwohnung       |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                |
| Bauweise                   | Massiv              |
| Nutzfläche                 | ca. 38 m²           |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Nahwärme       |
| Energieausweis gültig bis  | 29.01.2028     |
| Befeuernng                 | Fernwärme      |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Endenergieverbrauch         | 124.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1960           |

Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:kiel@von-poll.com)



Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Die Immobilie



**VP 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)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Institut  
IM TEST: 3.083 Makler  
GÜLTIG: BIS: 09.23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"VON POLL IMMOBILIEN  
erhöhen die Note sehr gut  
im Test 24 Immobilien  
makler in Deutschland"  
Ausgabe 02/2024  
FOCUS 3024 (DEUTSCHLANDTEST)

**MONEY**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 3024 (DEUTSCHLANDTEST)

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/beste-produkte-services

**VP**  
Bestimmungsunternehmen  
2023  
★★★★★  
Im Test 422  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

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

Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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



Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Ein erster Eindruck

**\*\*Ansprechende 1-Zimmerwohnung in zentraler Lage\*\*** Diese sorgfältig renovierte 1-Zimmerwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1960 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet modernes Wohnen auf kompakter Fläche. Die Wohnung wurde im Frühjahr 2025 modernisiert und präsentiert sich in einem vollständig renovierten Zustand, was zukünftigen Bewohnern ein Wohngefühl wie in einem Neubau vermittelt. Mit einer Wohnfläche von etwa 38,9 Quadratmetern ist diese Wohnung ideal für Singles oder Berufspendler, die eine effiziente Raumnutzung schätzen. Der praktisch geschnittene Wohn- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten und erholsame Nächte. Das separate, geflieste Duschbad erfüllt alle funktionalen Anforderungen. Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der mit etwa 5 Quadratmetern zusätzlichen Raum im Freien bietet. Hier können die Bewohner die frische Luft genießen oder entspannte Stunden verbringen. Der Vinylfußboden in der gesamten Wohnung verleiht den Räumlichkeiten eine moderne Optik und ist zugleich pflegeleicht und strapazierfähig. Für eine behagliche Wärme sorgt die Zentralheizung, die gleichbleibend für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Wohnung zeigt eine Ausstattung von normaler Qualität, die sowohl praktisch als auch zeitgemäß ist. Diese Immobilienlösung verspricht ein urbanes Leben mit dem Komfort der Stadtnähe, ideal für Menschen, die sowohl die Anbindung an das Stadtgeschehen als auch eine ruhige Rückzugsmöglichkeit schätzen. Hervorzuheben ist außerdem die vereinbarte Staffelmiete, die über einen Zeitraum von drei Jahren gilt. Um die Wohnung anmieten zu können, benötigen wir einige Unterlagen von Ihnen. Diese beinhalten persönliche Angaben über ein Selbstauskunftsformular, Kopien Ihres Personalausweises oder Reisepasses, Bonitätsnachweise wie eine aktuelle SCHUFA-Auskunft und Gehaltsnachweise der letzten drei Monate. Zusätzlich bitten wir um eine Arbeitgeberbescheinigung oder, bei Selbstständigen, einen Steuerbescheid oder eine BWA. Ein Nachweis über bisherige Mietzahlungen, beispielsweise eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom aktuellen Vermieter, ist ebenfalls erforderlich. Optional können Sie auch eine Bürgschaft oder Bescheinigungen über Wohngeld oder Sozialleistungen vorlegen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Möglichkeit für Jung und Alt, die Wert auf eine renovierte, gut geschnittene Wohnlösung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von dieser Immobilie zu überzeugen und Ihre Fragen direkt vor Ort klären zu können.

Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Ausstattung und Details

- Renovierte 1-Zimmerwohnung
- Ca. 38,9 Quadratmeter Wohnfläche
- Balkon mit ca. 5 Quadratmetern
- zuletzt im Frühjahr 2025 renoviert
- Duschbad
- Vinylfußboden
- Bad gefliest

Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Alles zum Standort

Die Lage befindet sich im Kieler Stadtteil Gaarden, einem urban geprägten Quartier auf der östlichen Seite der Förde. Das Umfeld ist durch eine bunte Mischung aus Altbaubestand, kleinen Geschäften, Cafés und multikulturellem Flair geprägt. In fußläufiger Entfernung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote, darunter Parks und Sporteinrichtungen. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig in Richtung Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Über die nahegelegene B76 besteht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Auch der Hauptbahnhof sowie der Fährhafen sind bequem erreichbar und bieten Anschluss in alle Richtungen.

Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25053064 - 24143 Kiel – Gaarden-Ost

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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