

Kiel – Hassee/Vieburg

Lichtdurchflutetes Mehrfamilienhaus – Historischer Charme trifft Investmentpotenzial

Objektnummer: 25471011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 604.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m² • GRUNDSTÜCK: 1.050 m²

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25471011
Wohnfläche	ca. 275 m²
Dachform	Walmdach
Baujahr	1933
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	604.500 EUR
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Vermietbare Fläche	ca. 275 m²

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1933

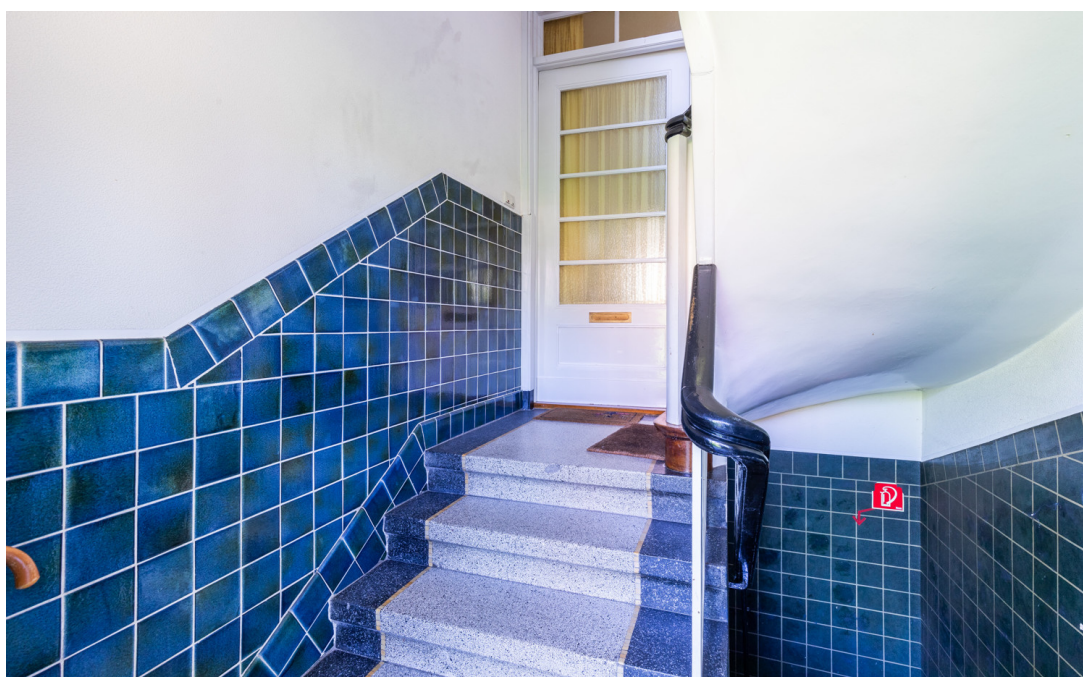
Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



VP

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

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



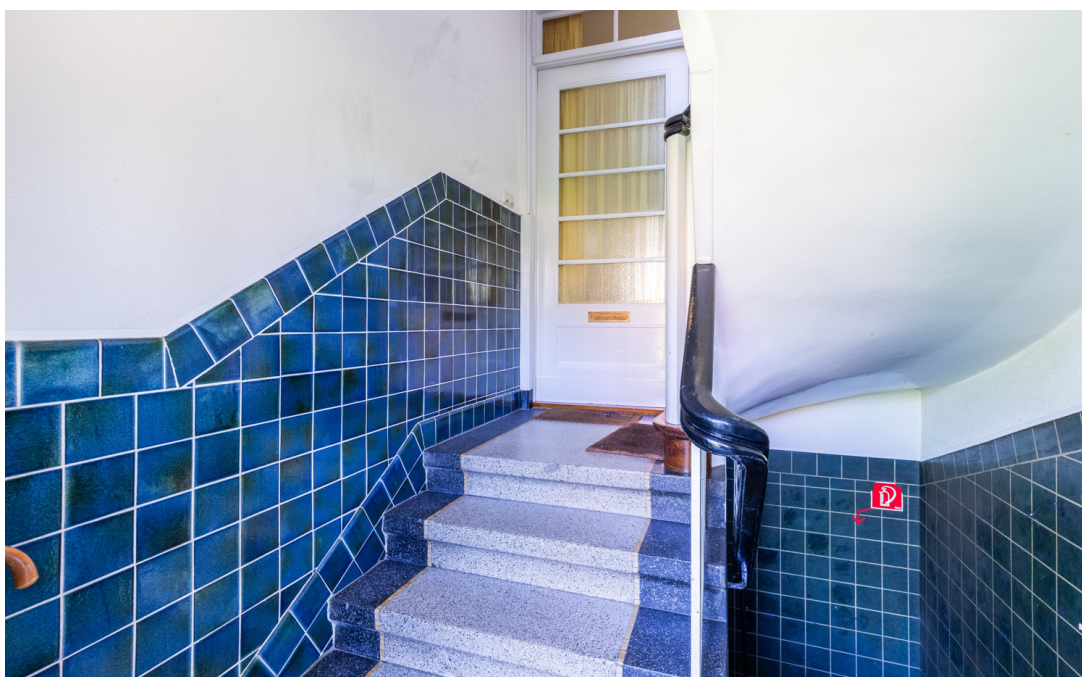
Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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 REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Die Immobilie

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

MAKLER-KOMPASS
 BEST 10 2024
Top-Makler Kiel
 ★ ★ ★ ★ ★
 Höchstnote für
VON POLL Immobilien
Quelle: IHB Institut
1W TEST: 3.900 Makler
GEFÜHRT BIS: 03/2025

HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
 12 weitere Anbieter
 unterbieten die Rates City-Gut
 im Top-100 Immobilienmakler
 Ranking 9/2024
 ★ ★ ★ ★ ★

TOP Kunden-Beratung
 2024
 VON POLL IMMOBILIEN
14. Vergleich: 21 Immobilienmakler
Gewinnkriterium: Zinsen
11.09.2024

FAZ-INSTITUT
**Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024**
VON POLL IMMOBILIEN
Basist: Anbieterreputation
02 | 2024
faz.net/begehrteste-produkte-services

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
 2024
 VON POLL IMMOBILIEN
14. Vergleich: 21 Immobilienmakler
Gewinnkriterium: Zinsen
11.09.2024

FAZ-INSTITUT
**Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024**
VON POLL IMMOBILIEN
Basist: Anbieterreputation
02 | 2024
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com





VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SICH 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

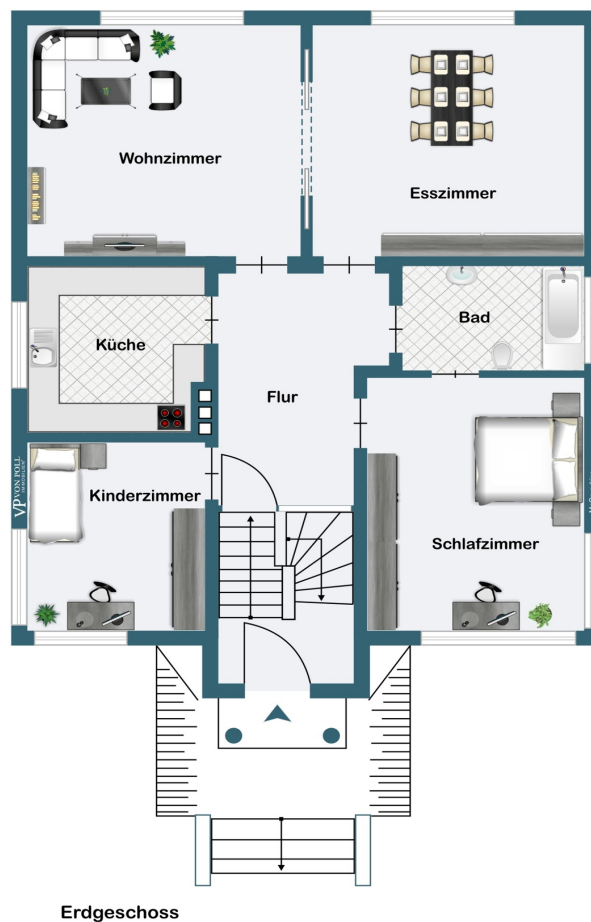
VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus rotem Backstein vereint den zeitlosen Charakter der 1930er-Jahre mit modernem Wohnkomfort. Erbaut im Jahr 1933, beherbergt es vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 275,00 m². Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre: Ein großzügiges, helles Treppenhaus führt zu den einzelnen Wohnungen, die jeweils eine ganze Etage einnehmen. Die Raumhöhen, kombiniert mit großen Fenstern, sorgen in allen Wohneinheiten für eine luftige, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Ergänzt wird dieses einladende Ambiente durch wunderschöne Holzdielenböden, die den Räumen Wärme und Eleganz verleihen. Die Wohnungen variieren in Größe und Schnitt – von zwei bis vier Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 42,00 m² und ca. 88,00 m². Die durchdachten Grundrisse bieten eine optimale Raumnutzung, während die offenen und freundlichen Räume eine besondere Wohlfühlatmosphäre schaffen. Die Einbauküchen sind sowohl funktional als auch ein geselliger Mittelpunkt des Wohnens. Die Bäder verfügen über Duschen und Badewannen und bieten Platz für entspannte Momente. Aktuell bietet die Immobilie ein erhebliches Potenzial zur Mietsteigerung: Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer und kann nach einer Neuvermietung ein attraktives Mietniveau erzielen. Zudem wird die Dachgeschosswohnung zum 31. März frei, was weiteren Spielraum für eine marktgerechte Anpassung der Mieteinnahmen ermöglicht. Die Souterrainwohnung ist derzeit unbewohnt, da nach einem Wasserschaden noch Renovierungsarbeiten anstehen. Ein Sanierungsangebot der Firma iSOTEC aus Kiel liegt bereits vor und kann bei Interesse eingesehen werden. Die Mietaufstellung berücksichtigt die Souterrainwohnung mit einer Nettokaltmiete von ca. 550,00 €. Fortlaufende Modernisierungen sorgen für einen zeitgemäßen Zustand des Hauses: Eine effiziente Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019 gewährleistet eine kostengünstige Wärmeversorgung, während das Dach im Jahr 2015 neu eingedeckt und hochwertig gedämmt wurde – ein zusätzlicher Beitrag zur Energieeffizienz. Zum Haus gehören zwei Garagen sowie ein Stellplatz, die komfortable Parkmöglichkeiten bieten. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch den großzügigen Garten – eine grüne Oase, die den Bewohnern Erholung und Entspannung mitten in der Stadt ermöglicht. Dank langfristig gesicherter Mieteinnahmen und dem vorhandenen Potenzial zur Mietsteigerung eignet sich diese Immobilie hervorragend als Kapitalanlage. Gleichzeitig bietet sie Eigennutzern ein stilvolles und lichtdurchflutetes Zuhause mit historischem Charme. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Mehrfamilienhaus begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Ausstattung und Details

- Historisches Mehrfamilienhaus (Baujahr 1933) mit roter Backsteinfassade
- Vier Wohneinheiten mit ca. 275 m² Gesamtwohnfläche
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Fenster und hoher Decken
- Schöner Holzdielenboden in allen Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 48 m² und 88 m² (2 bis 4 Zimmer)
- Helle, freundliche Wohnatmosphäre mit optimalen Grundrissen
- Einbauküchen in jeder Wohnung – funktional und gemütlich
- Bäder mit Dusche und/oder Badewanne für hohen Wohnkomfort
- Zwei Garagen & ein Stellplatz für komfortables Parken
- Großer Garten – grüne Oase mitten in der Stadt
- Energieeffiziente Gaszentralheizung (2019) für kostengünstige Wärmeversorgung
- Dachsanierung inkl. Dämmung (2015) zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Erdgeschosswohnung aktuell frei – Potenzial zur Neuvermietung
- Dachgeschosswohnung ab 31. März verfügbar – Möglichkeit zur Mietsteigerung
- Souterrainwohnung unvermietet & sanierungsbedürftig – Angebot von iSOTEC liegt vor
- Attraktives Investment mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Alles zum Standort

Das charmante Mehrfamilienhaus befindet sich in einer erstklassigen Lage im Herzen von Kiel, einer Stadt, die für ihre maritime Atmosphäre und ihre lebendige Kultur bekannt ist. Trotz seiner zentralen Lage bietet die Umgebung eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre, ideal für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße, fernab vom Trubel der Innenstadt, und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an das pulsierende städtische Leben. Fußläufig erreichen Sie sämtliche Annehmlichkeiten des Alltags, darunter Geschäfte für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés und Restaurants mit vielfältigen kulinarischen Angeboten sowie verschiedene Dienstleister. Für Familien mit Kindern befinden sich Schulen und Kindergärten in der unmittelbaren Umgebung, während sich auch für Freizeitaktivitäten zahlreiche Möglichkeiten bieten. Der nahegelegene Kieler Hafen lockt mit seiner maritimen Atmosphäre und lädt zu erholsamen Spaziergängen entlang der Promenade ein. Zahlreiche Grünflächen und Parks bieten zudem Raum für Spiel und Erholung im Freien. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn sowie des Hauptbahnhofs, was sowohl für Pendler als auch für Ausflüge in die Umgebung von großem Vorteil ist. Die Nähe zur Ostsee mit ihren malerischen Stränden und idyllischen Küstenorten macht die Region zu einem beliebten Ziel für Urlauber und Naturliebhaber gleichermaßen. Insgesamt bietet die Lage des Mehrfamilienhauses eine harmonische Kombination aus urbanem Lebensstil und erholsamer Ruhe, die Ihren individuellen Wohnansprüchen gerecht wird.

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com