Kiel – Elmschenhagen

Vermietetes Reihenendhaus mit Garten | Indexmietvertrag | Kiel-Elmschenhagen

Objektnummer: 25053153.5



KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56.1 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 96 m²

Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

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

Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	25053153.5
Wohnfläche	ca. 56.1 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1930

Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	09.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	374.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

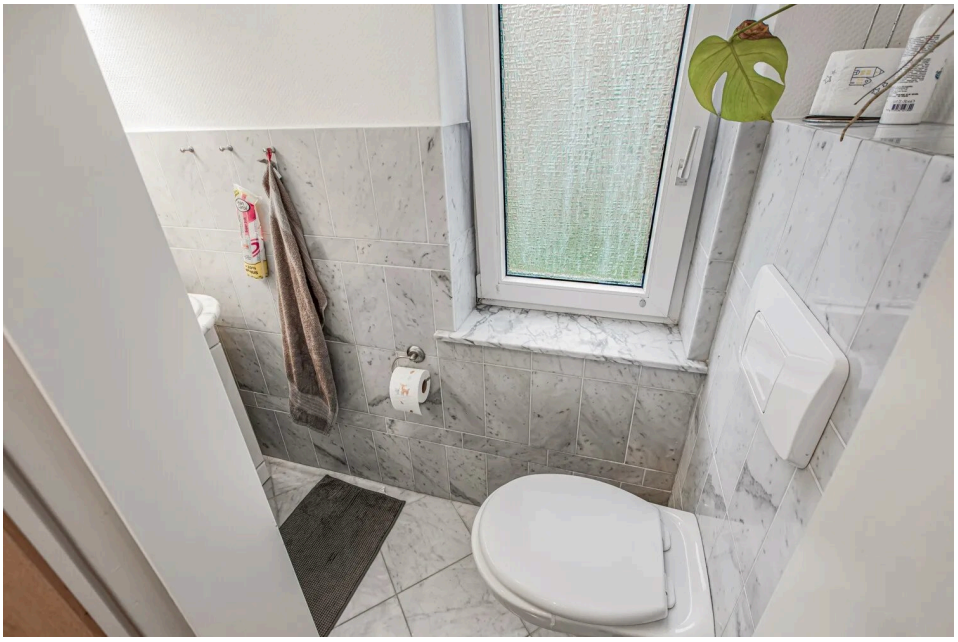
Die Immobilie

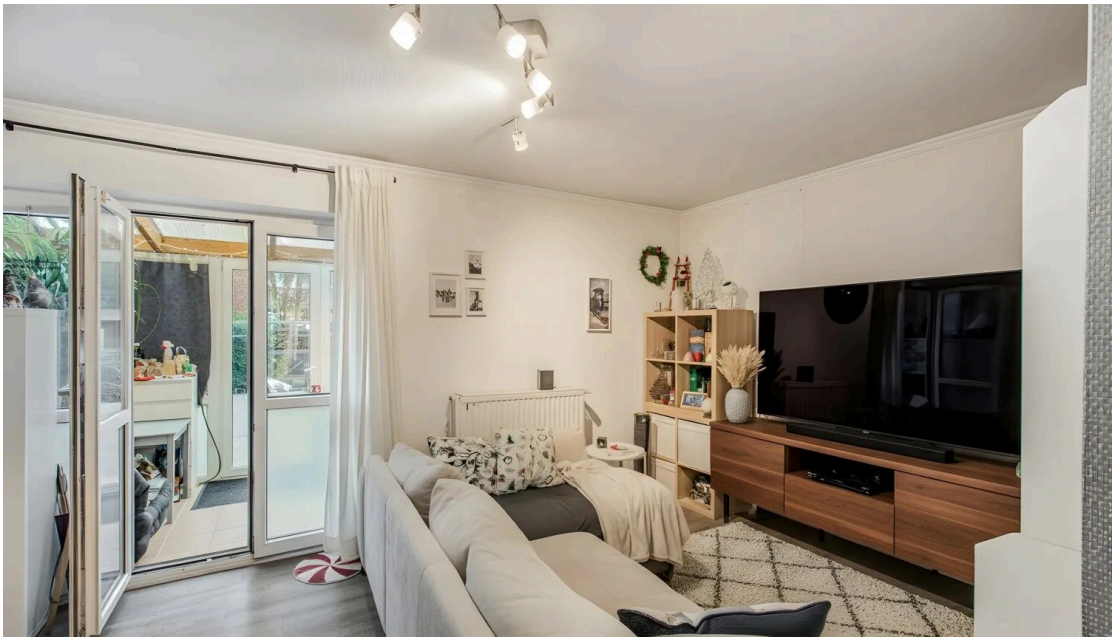




Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

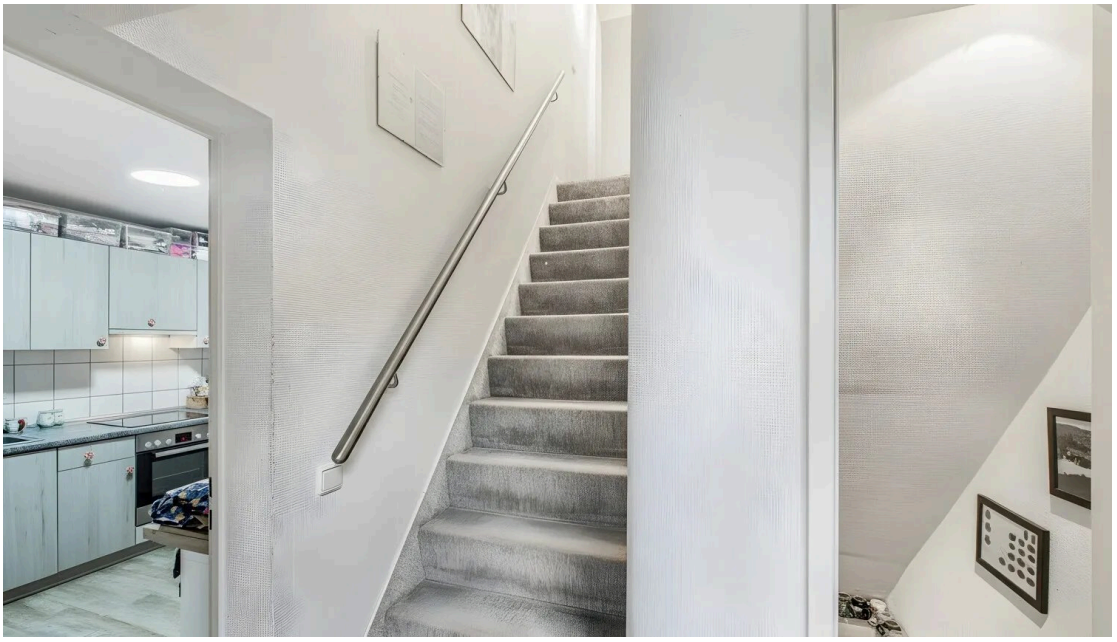
Die Immobilie





Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Die Immobilie





Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Die Immobilie

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.: 04522 - 76 56 97 0

Selbstständiger Shop Plön | Johannisstr. 1a | 24306 Plön
ploen@von-poll.com | *www.von-poll.com/ploen*



Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Die Immobilie



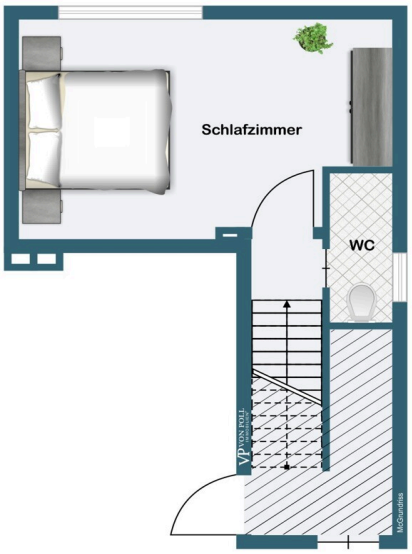


Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

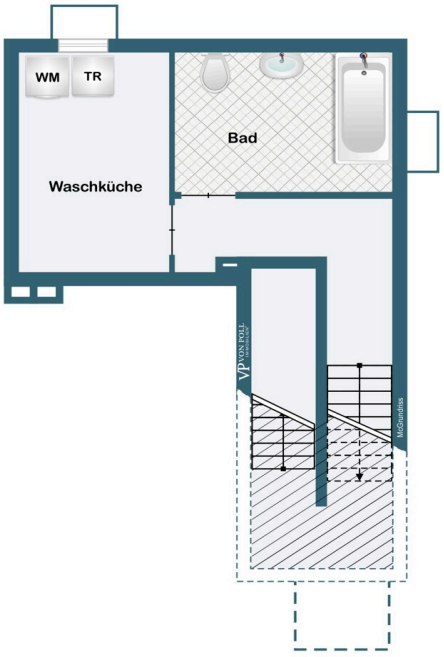
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

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: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Ein erster Eindruck

Vermietetes Reihenendhaus mit Garten | Indexmietvertrag | Kiel-Elmschenhagen

Dieses gepflegte Reihenendhaus in Kiel-Elmschenhagen bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine nachhaltig gefragte Wohnimmobilie mit stabilen Mieteinnahmen zu investieren. Die Immobilie ist zuverlässig vermietet und verfügt über einen Indexmietvertrag, der die Miete an den Verbraucherpreisindex koppelt und damit einen automatischen Inflationsausgleich ermöglicht. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 7.835,04 €.

Das massiv errichtete Reihenendhaus aus dem Jahr 1930 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 56,10 m², verteilt auf zwei Zimmer. Die gelungene Kombination aus funktionalem Grundriss, Wintergarten, Terrasse und eigenem Garten schafft ein Wohnangebot, das auf dem Kieler Mietmarkt dauerhaft gefragt ist und gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung bietet.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten. Dieser erweitert den Wohnraum und bildet den Übergang zur Terrasse und dem Garten. Die vorhandene Einbauküche ist praktisch in den Grundriss integriert. Im Obergeschoss stehen das Schlafzimmer sowie das Badezimmer zur Verfügung. Der eigene Garten bietet den Mietern zusätzlichen Freiraum und steigert die Attraktivität der Immobilie nachhaltig.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten. Die Klinkerfassade steht für eine langlebige und pflegeleichte Bauweise. Bereits durchgeführte Modernisierungen tragen zum Werterhalt der Immobilie bei. Die Heizungsanlage wurde 1994 erneuert. Im Jahr 2025 wurde ein Glasfaseranschluss fertiggestellt. Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit Teile der Elektrik, Fenster, das Badezimmer sowie Innentüren modernisiert. Dadurch reduziert sich der kurzfristige Investitionsbedarf für den zukünftigen Eigentümer.

Für Kapitalanleger bietet die Immobilie gleich mehrere überzeugende Argumente: Die bestehende Vermietung sorgt für sofortige Mieteinnahmen, während der Indexmietvertrag langfristig zur Wertsicherung beiträgt. Die Kombination aus Reihenendhaus, Garten und ruhiger Wohnlage spricht eine breite Mieterschaft an und unterstützt eine nachhaltige Wiedervermietbarkeit.

Kiel-Elmschenhagen zählt zu den beliebten Wohnlagen im Süden der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und der öffentliche Nahverkehr sind schnell erreichbar. Gleichzeitig

sorgen Grünflächen und Naherholungsgebiete für eine hohe Wohnqualität. Die gute Infrastruktur und die konstante Nachfrage nach Wohnraum machen den Stadtteil zu einem attraktiven Standort für langfristige Immobilieninvestitionen.

Hinweis: Die Immobilie ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die verwendeten Bilder wurden teilweise digital bearbeitet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Objektunterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Ausstattung und Details

- Reihenendhaus als Kapitalanlage
- Indexmietvertrag (aktuelle Mieteinnahmen 7.835,04 Euro pro Jahr)
- Wohnfläche 56,10 Quadratmeter
- Baujahr 1930
- Fassade verklinkert
- Satteldach
- Massivbauweise
- Miteigentumsanteil am Grundstück circa 96,94 Quadratmeter (2/380)
- Wintergarten
- Terrasse
- Garten mit geringem Pflegeaufwand
- Hausinterne Gaszentralheizung
- Einbauküche
- Wannenbad mit Belüftungsfenster und elektrischer Abluft
- Gäste-WC
- Kunststofffenster, zum Teil Kastenfenster, zum Teil Doppelverglast
- Laminat im Obergeschoss
- Fliesen im Keller und Gäste-WC
- Teppichboden auf den Treppen
- hochwertiges Vinylparkett im Erdgeschoss
- Abstell- Heizungsraum
- Waschküche
- Schuppen im Garten
- Einbauschrank im Schlafzimmer

Sanierungen:
2025 Glasfaseranschluss
2018 Wärmemerzeuger Warmwasser
2014 Türblätter
2014 Fußböden (ohne Keller)
zwischen 2000 u. 2010:
Fenster, Küche, Bäder, Elektrik (teilweise)
1994 Heizung

- Rücklage Gesamt 1.004,24 Euro, Anteilig: 5,29 Euro; Stand 31.12.2024

Bilder in diesem Exposé sind digital nachbearbeitet.

Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

Alles zum Standort

Kiel, als dynamische Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins, überzeugt mit einer ausgewogenen Mischung aus wirtschaftlicher Stabilität, moderner Infrastruktur und einer lebendigen Wissenschaftslandschaft. Die Stadt profitiert von einem moderaten Bevölkerungswachstum, getragen durch renommierte Universitätseinrichtungen und eine junge bis mittelalte Bevölkerung, die insbesondere durch die Nähe zu Hamburg und die gute Anbindung an den Metropolraum eine attraktive Lebens- und Arbeitsumgebung schafft. Die überdurchschnittlich hohe Mietquote und das stabile Nachfragepotenzial bieten Investoren eine verlässliche Basis für nachhaltige Wertsteigerungen und solide Renditen.

Im Stadtteil Elmschenhagen-Nord präsentiert sich ein etabliertes, alltagsorientiertes Wohngebiet mit einer stabilen Mietnachfrage und einem überwiegend mittelständischen Bewohnerprofil. Die Lage zeichnet sich durch eine solide Infrastruktur und gute Anbindung an das Stadtzentrum aus, was die Attraktivität für renditeorientierte Käufer unterstreicht. Die Immobilienpreise liegen moderat unter den Premiumlagen Kiels, wodurch ein ausgewogenes Verhältnis von Investitionsvolumen und Ertragspotenzial gegeben ist. Zukünftiges Wachstum wird vor allem durch Modernisierungen und Nachverdichtungen erwartet, was nachhaltige Wertsteigerungen ermöglicht.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine umfassende Versorgung mit hochwertigen Bildungseinrichtungen, von Grund- und Gemeinschaftsschulen bis hin zu weiterführenden Schulen, die in wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind. Die medizinische Infrastruktur ist mit mehreren Arztpraxen, Apotheken und dem nahegelegenen AMEOS Klinikum hervorragend aufgestellt, was eine hohe Lebensqualität und Sicherheit gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen, Spielplätze sowie der nahe Fritz-Lauritzen-Park zur Verfügung, die eine ausgewogene Work-Life-Balance fördern. Einkaufsmöglichkeiten von Discountern bis zu spezialisierten Märkten sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit Restaurants und Cafés, das den urbanen Lebensstil abrundet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie die Bahnhöfe Kiel-Elmschenhagen und Kiel-Ellerbek in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was eine exzellente Erreichbarkeit sicherstellt.

Für Investoren bietet Elmschenhagen-Nord somit ein attraktives Umfeld mit stabiler Nachfrage, moderatem Preisniveau und vielfältigen infrastrukturellen Vorzügen. Die Kombination aus solider Mietbasis, guter Verkehrsanbindung und nachhaltigem Entwicklungspotenzial macht diesen Standort zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage in Kiel.

Objektnummer: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

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: 25053153.5 - 24147 Kiel – Elmschenhagen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com