Kiel

# Kapitalanlage in Kiel-Heidenberg: RMH mit sofortiger Rendite & hoher Flexibilität

*Objektnummer: 26053072.1*




KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.8 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 187 m²

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel


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

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26053072.1 |
| Wohnfläche | ca. 72.8 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1996 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 270.000 EUR |
| Haustyp | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 91 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 03.04.2028 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1996 |

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

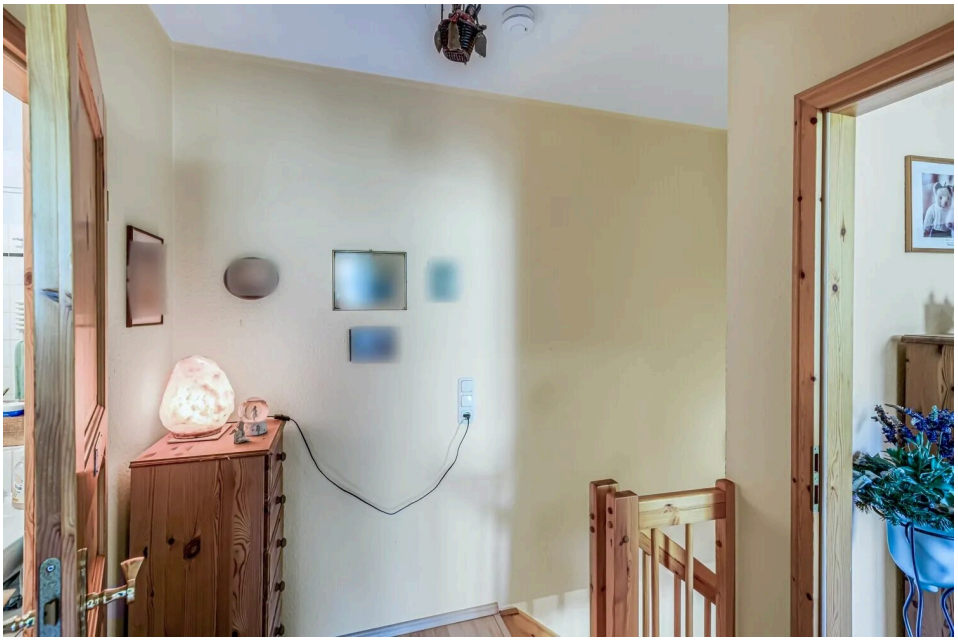
# Die Immobilie

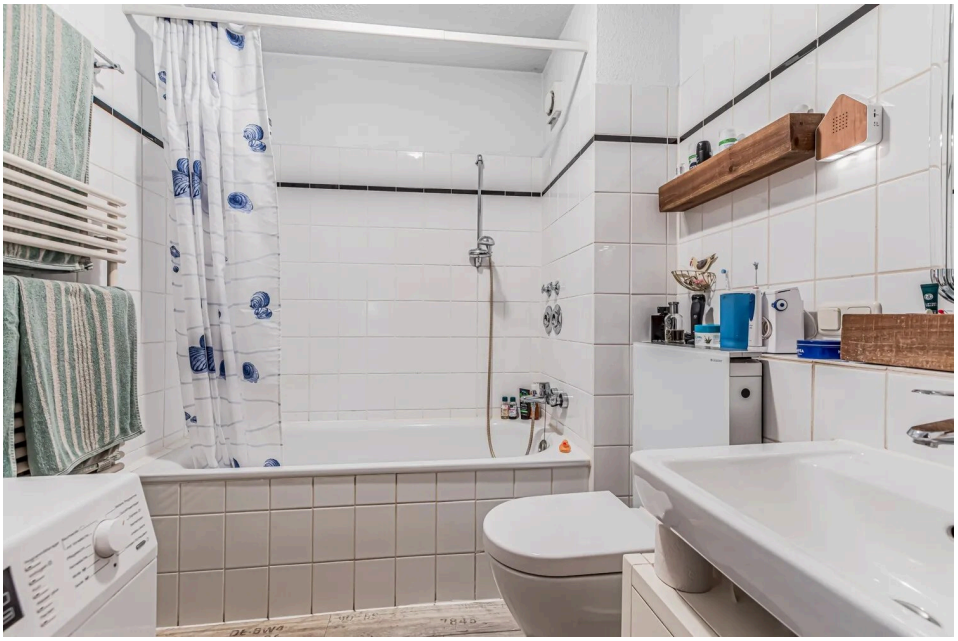




Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie

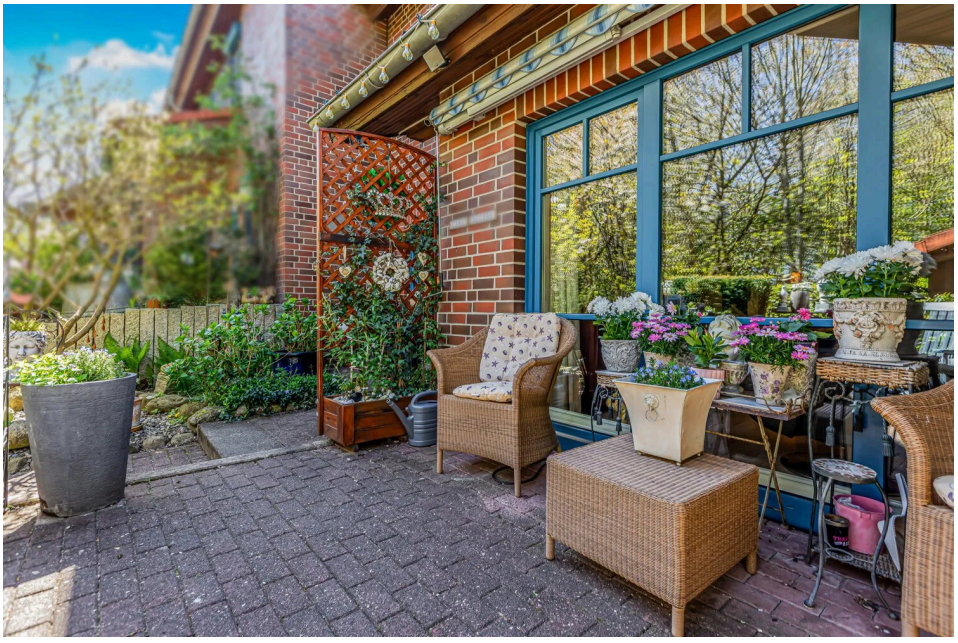




Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

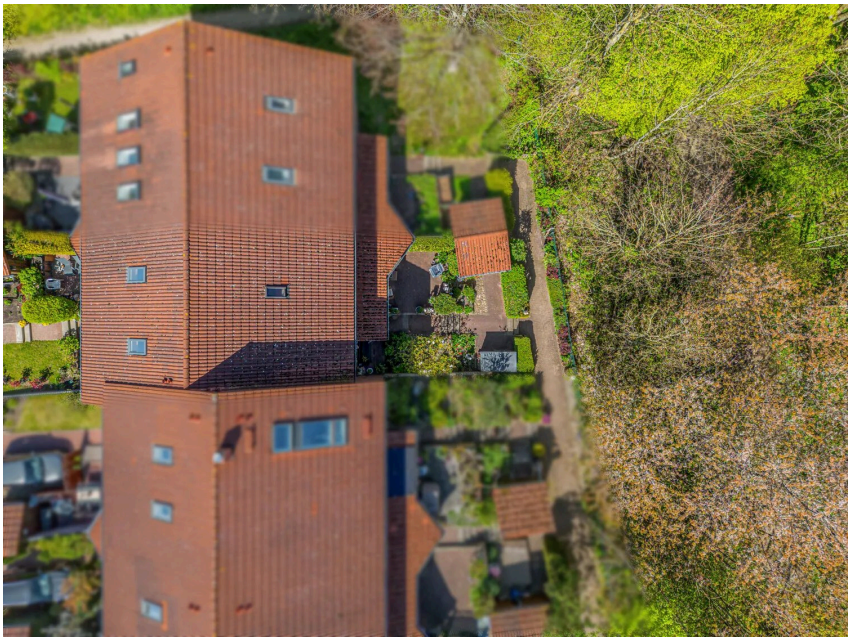
# Die Immobilie





Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie






Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Die Immobilie




VON POLL IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

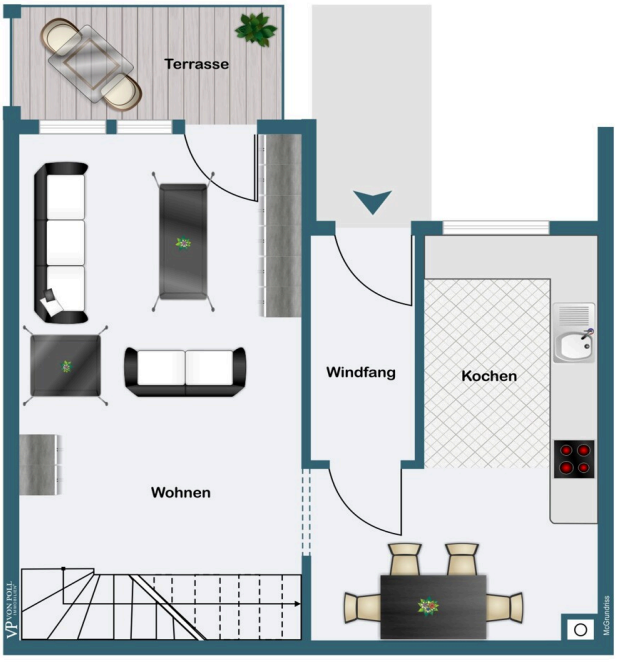
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0431 - 98 26 04 0**

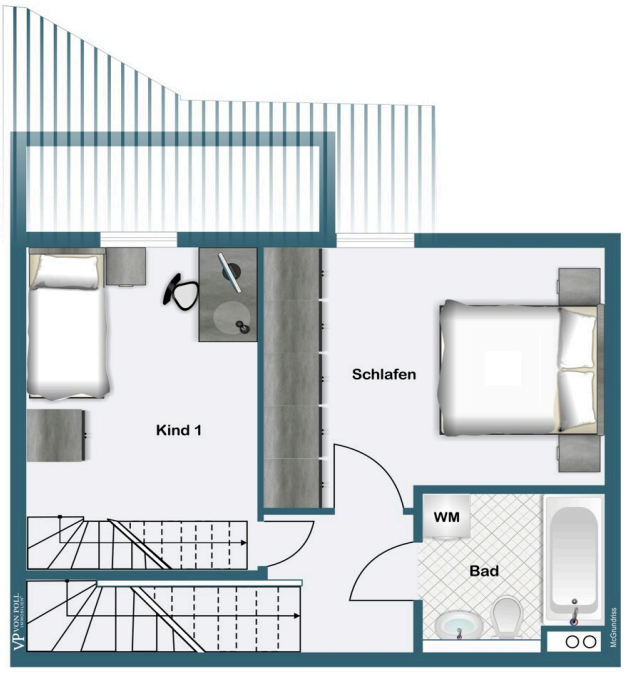
Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | *www.von-poll.com/kiel*

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

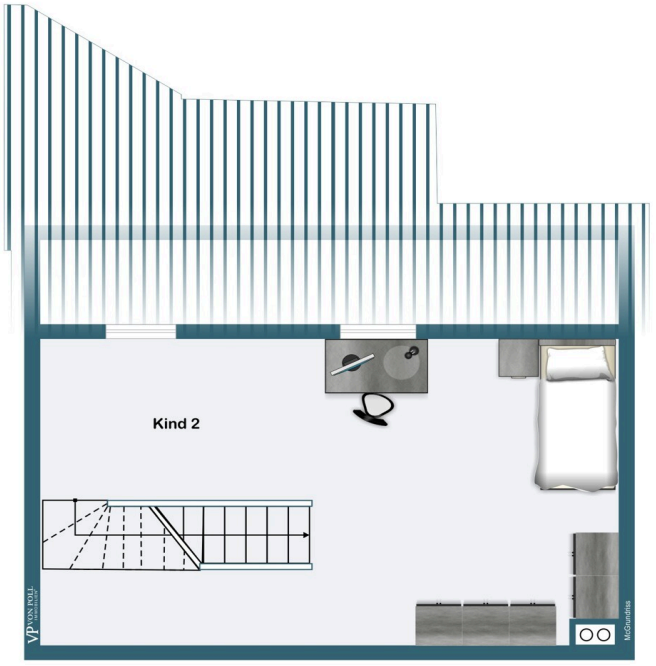
# Grundrisse




Erdgeschoss




Obergeschoss




Dachgeschoss

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: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Ein erster Eindruck

**Kapitalanlage in Kiel-Heidenberg: RMH mit sofortiger Rendite & hoher Flexibilität**

Geteilt nach Wohnungseigentumsgesetz.

Dieses im Jahr 1996 in massiver Bauweise errichtete Reihenmittelhaus in Kiel-Heidenberg überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und eine solide Bausubstanz. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage und bietet Investoren eine wertbeständige Investitionsmöglichkeit auf dem attraktiven Kieler Immobilienmarkt. Dieses Angebot richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die eine sichere Rendite und maximale Kontinuität suchen.

Die aktuellen Eigentümer bewohnen das Objekt derzeit selbst und möchten nach dem Verkauf als zuverlässige Mieter zunächst im Haus verbleiben. Da die jetzigen Bewohner bereits aktiv nach einer passenden Mietwohnung im Kieler Raum suchen, profitieren Sie als Käufer von einer idealen Konstellation für Ihre Vermögensanlage. Sie generieren Mieteinnahmen ab dem ersten Tag ohne Leerstandsrisiko, gepaart mit absoluter Flexibilität für eine spätere Neuvermietung oder Eigennutzung nach dem späteren Auszug der Bewohner.

Auf einer Wohnfläche von ca. 72,8 m² verteilen sich drei lichtdurchflutete Zimmer optimal auf die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter. Das Haus präsentiert sich optisch ansprechend mit einer Kombination aus klassischer Klinkerfassade im Erdgeschoss und einer wertigen Holzverkleidung im Obergeschoss. Das Satteldach wurde bereits baujahrbegleitend zusätzlich gedämmt, was gemeinsam mit den doppelt verglasten Kunststofffenstern für eine zeitgemäße energetische Basis und somit für kalkulierbare Nebenkosten sorgt.

Der gepflegte Innenraum zeichnet sich durch eine durchdachte Materialwahl aus. In allen Wohnräumen ist einheitlich Laminat verlegt, während die Küche und der Flur pflegeleicht gefliest sind. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde im Jahr 2020 mit neuer Keramik ausgestattet und verfügt über einen modernen Vinylfußboden. Die großzügige Nutzfläche im Dachboden ist mit Teppichboden versehen und bietet vielseitigen Stauraum oder Platz für Hobbys. Die separate Einbauküche wurde fortlaufend instand gehalten, unter anderem mit einem neuen Kühlschrank im Jahr 2021 und einem neuen Geschirrspüler im Jahr 2023.

Für moderne Anforderungen und eine zukunftssichere Vermietbarkeit ist gesorgt, da die Erschließung mit einem modernen Glasfaseranschluss bereits läuft. Die Beheizung erfolgt zuverlässig über eine zentrale Gas-Heizung. Ein entscheidender Vorteil für die

Risikominimierung des Investors ist die solide Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft von aktuell ca. 40.000,00 Euro, die für zusätzliche finanzielle Sicherheit bei zukünftigen Maßnahmen am Gebäude sorgt.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der private Außenbereich auf dem ca. 187 m² großen Grundstücksanteil. Die etwa 16 m² große, durch eine Markise geschützte Terrasse lädt zu ruhigen Stunden im Freien ein. Ein massiver Schuppen sowie eine im Jahr 2018 neu errichtete Fahrradgarage bieten praktischen Stauraum außerhalb des Hauses, während ein eigener Pkw-Außenstellplatz direkt am Objekt das Angebot abrundet. Sichern Sie sich dieses gepflegte Anlageobjekt in guter Lage von Kiel, das Ihnen maximale Planungssicherheit und sofortigen Cashflow garantiert.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von der Werthaltigkeit dieser Kapitalanlage und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Termin mit uns.

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus geteilt nach Wohnungseigentumsgesetz
- Grundstücksanteil circa 187 Quadratmeter
- Circa 72,8 Quadratmeter Wohnfläche zuzüglich 19 Quadratmeter Nutzfläche
- Ruhige Lage
- Wohngebiet
- Garten mit Terrasse, Schuppen und Fahrradgarage
- Circa 16 Quadratmeter Terrassenfläche
- Mit Zufahrt und einem PKW-Stellplatz
- Gas-Heizung
- Separate Einbauküche
- Geräte in der Küche bereits erneuert
- Wannenbad im Obergeschoss
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Laminatfußboden
- Vinylfußboden im Badezimmer
- Flur und Küche im Erdgeschoss gefliest
- Hobbyraum im Dachgeschoss mit Teppichfußboden
- Erdgeschoss: Fassade verklinkert
- Obergeschoss: Fassade mit Holz verkleidet
- Satteldach bereits in der Bauphase zusätzlich gedämmt
- Bauweise massiv
- Glasfaseranschluss verfügbar
- Markise an der Terrasse
- Instandhaltungsrücklage enthält derzeit ca. 40.000,00 Euro

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Kieler Stadtteil Kiel-Heidenberg, einem westlich gelegenen Wohngebiet der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt. Das Wohngebiet ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern. Das Objekt ist sehr ruhig gelegen am und mit direktem unverbautem Blick ins Naherholungsgebiet Domänental.

In unmittelbarer Nähe der Objekts befindet sich die Bushaltestelle „Narvikstraße“, an der die Buslinie 31 der Kieler Verkehrsgesellschaft (KVG) verkehrt. Diese bietet eine direkte Verbindung zum Kieler Hauptbahnhof und anderen zentralen Punkten der Stadt. Auch mit dem Auto ist die Narvikstraße gut erreichbar. Über die Stockholmstraße und die Helsinkistraße ist sie an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Autobahn A215 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburg sowie in andere umliegende Städte.

Die Umgebung von Heidenberg sowie Grünflächen im Domänental bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und kleinere Geschäfte befinden sich in kurzer Distanz und decken den täglichen Bedarf ab. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, darunter das AWO Kinderhaus, sowie gut erreichbare Schulen. Für Freizeit und Erholung bieten die Parkanlagen und Grünflächen im Domänental ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und Aktivitäten im Freien.

Durch die verkehrsgünstige Lage und die solide Infrastruktur ist die Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufstätige ein attraktiver Wohnort.

Objektnummer: 26053072.1 - 24109 Kiel

# 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: 26053072.1 - 24109 Kiel

# 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