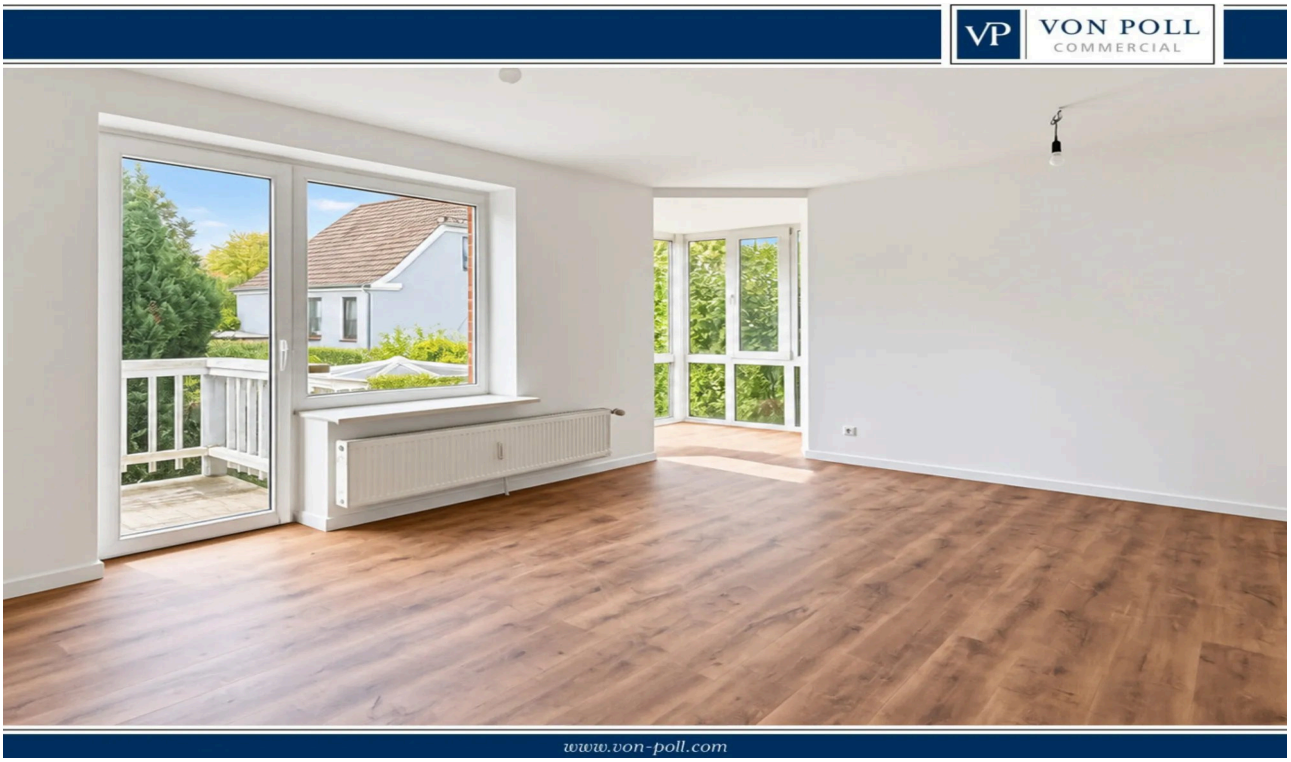
Kiel – Russee/Hammer

Ruhig gelegenes, sofort vermietbares Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen

Objektnummer: 26471028.1



KAUFPREIS: 1.245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 372.84 m² • GRUNDSTÜCK: 649 m²

Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

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

Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Auf einen Blick

Objektnummer	26471028.1
Wohnfläche	ca. 372.84 m²
Dachform	Walmdach
Baujahr	1993
Stellplatz	7 x Freiplatz

Kaufpreis	1.245.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Vermietbare Fläche	ca. 372 m²

Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	120.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Die Immobilie





Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Die Immobilie





Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Die Immobilie

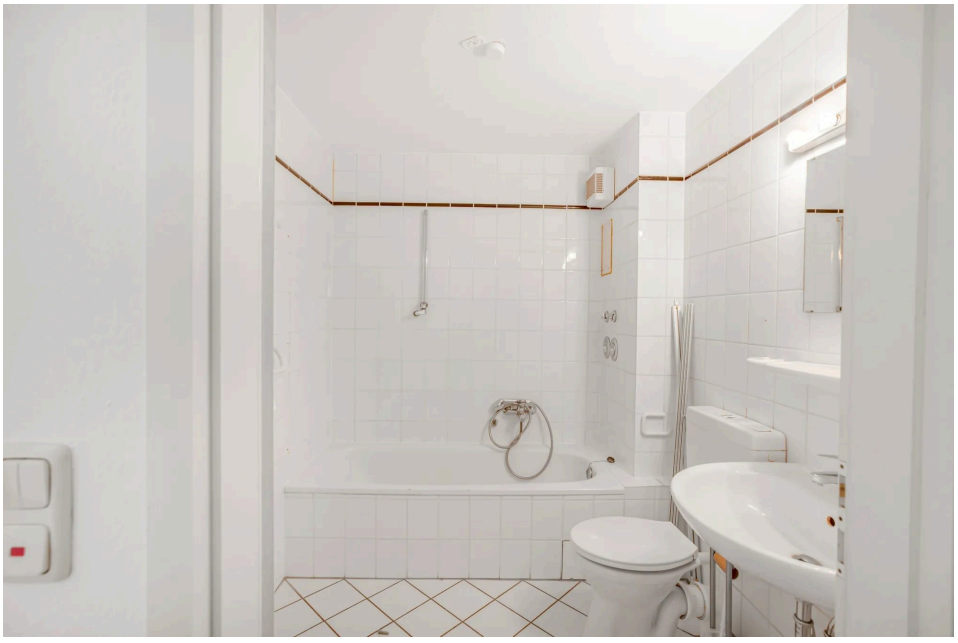




Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

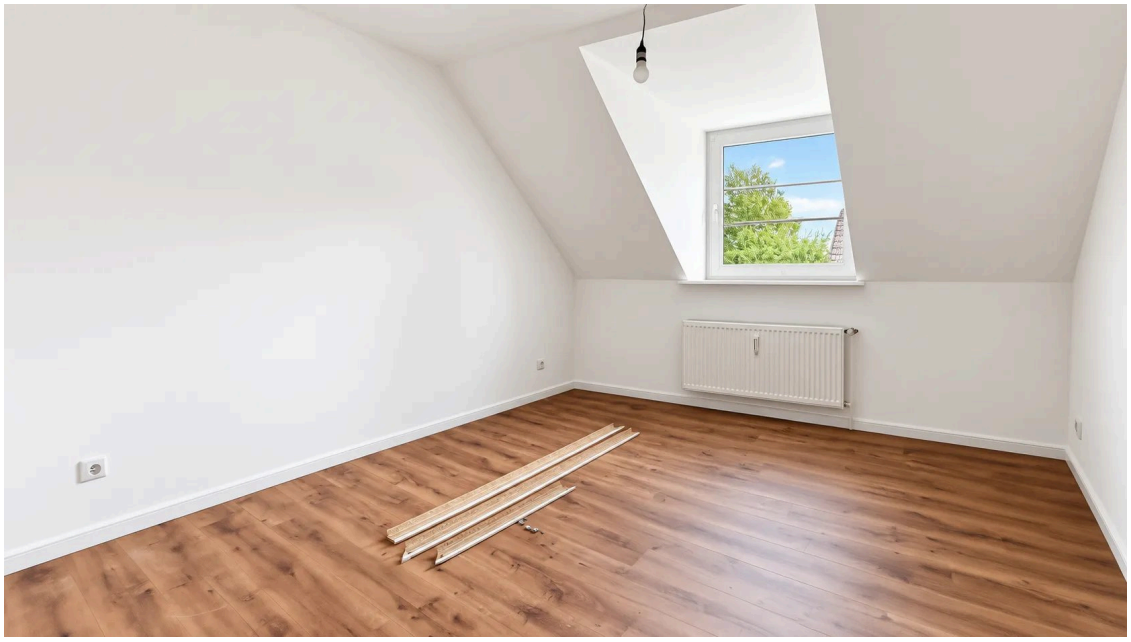
Die Immobilie





Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Die Immobilie





Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Die Immobilie



VON POLL COMMERCIAL



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

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com

Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Die Immobilie





Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Die Immobilie





Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Die Immobilie





Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Die Immobilie



Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993 steht mit fünf Wohnungen, ohne Mieter und Altverträge, vollständig leer und kann sofort zu heutigen Marktmieten vermietet werden. Die Mieter können Sie selbst auswählen.

Das massiv gebaute Haus wurde 2026 renoviert. In vier der fünf Wohnungen wurden neue, strapazierfähige Bodenbeläge verlegt, die Wände und Decken sind frisch gestrichen, sämtliche Innentüren samt Zargen wurden ersetzt und die Heizkörper neu lackiert. Die Wohnungen sind direkt vermietbar und einzugsfertig. Sie übernehmen die Schlüssel und können ohne weitere Handwerkerarbeiten mit den Besichtigungen beginnen.

Große Fenster sorgen für viel Tageslicht. Die kompakten Grundrisse kommen ohne ungenutzte Flächen aus und machen die Wohnungen so für Singles, Paare und kleine Familien gleichermaßen interessant. Drei Einheiten verfügen über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse.

Im Teilkeller hat jede Partei ein eigenes Kellerabteil, ergänzt durch eine gemeinsame Waschküche. Vor dem Haus stehen sieben Außenstellplätze zur Verfügung. Das sind zwei mehr als Wohnungen und sie lassen sich separat vermieten.

Das Grundstück liegt in einer Stichstraße mit wenig Durchgangsverkehr. Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind dennoch in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die nächste Bushaltestelle und das regionale Schienennetz.

Die angegebene Soll-Miete entspricht der marktüblich erzielbaren Neuvermietungsmiete der einzelnen Wohnungen. Derzeit sind alle Einheiten unvermietet.

Das Objekt bietet Kapitalanlegern renovierte Substanz, vollständigen Leerstand und freie Hand beim Mietansatz. Ob Sie das Haus selbst vollvermieten oder als aufbereitetes Anlageobjekt weiterveräußern, bleibt Ihnen überlassen.

Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Ausstattung und Details

- Massivbauweise, Baujahr 1993
- 5 Wohneinheiten, vollständig leerstehend
- Renovierung 2026
- Neue Bodenbeläge in vier Wohnungen
- Malerarbeiten an Wänden und Decken
- Neue Innentüren inklusive Türzargen
- Heizkörper neu lackiert
- Einzugsfertig
- Große Fensterflächen, helle Räume
- Effiziente Grundrisse
- Balkon oder Terrasse in drei Wohnungen
- Teilkeller mit Kellerabteilen
- Gemeinschaftliche Waschküche
- 7 Pkw-Außenstellplätze
- Ruhige Lage in einer Stichstraße mit wenig Durchgangsverkehr
- Einkaufsgelegenheiten Ärzte, Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar
- Gute Anbindung an ÖPNV und regionales Schienennetz

Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen der Landeshauptstadt Kiel: im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Russee. Geprägt durch eine hervorragende Lebensqualität verbindet diese Mikrolage am Ende einer reinen, ruhigen Stichstraße maximale Privatsphäre und Entspannung ohne jeglichen Durchgangsverkehr mit den Vorzügen einer erstklassig ausgebauten, städtischen Infrastruktur.

Für die zukünftigen Mieter ist die Nahversorgung ideal gelöst: Entlang der Rendsburger Landstraße sowie im direkten Umfeld befinden sich diverse Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken, die in wenigen Minuten bequem erreichbar sind. Auch Familien profitieren von der Lage, da Kindergärten und renommierte Schulen, wie die Grundschule Russee, sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können. Den perfekten Ausgleich zum Alltag bieten die umliegenden Naherholungsgebiete wie der malerische Vordere Russee und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, die zu ausgiebigen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen.

Gleichzeitig besticht der Standort durch seine überragende verkehrstechnische Anbindung, was die Immobilie für Pendler besonders attraktiv macht. Die Kieler Innenstadt sowie die Christian-Albrechts-Universität (CAU) sind über die nahen Bus-Haltestellen des ÖPNV oder den eigenen Bahnhaltepunkt Kiel-Russee in nur rund 10 Minuten erreichbar. Über die direkt zugängliche Autobahn A 215 besteht zudem eine schnelle und unkomplizierte Verbindung an die A 7 in Richtung Hamburg sowie in den gesamten skandinavischen Wirtschaftsraum.

Diese erstklassige Symbiose aus idyllischer Natur, autarker Stadtteil-Infrastruktur und optimaler Pendler-Anbindung sichert Ihnen als Investor in Kiel-Russee eine dauerhaft hohe Nachfrage auf dem lokalen Mietmarkt und ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.

Objektnummer: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

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: 26471028.1 - 24111 Kiel – Russee/Hammer

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