Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Bestand trifft Neubau: 3 Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage – Sichern Sie sich Ihr Exposé!

Objektnummer: 26471036



KAUFPREIS: 3.898.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1163.42 m² • GRUNDSTÜCK: 1252 m²

Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

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

Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26471036
Wohnfläche	ca. 1163.42 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	2020
Stellplatz	11 x Freiplatz

Kaufpreis	3.898.500 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 343 m²
Gewerbefläche	ca. 140.66 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1163 m²

Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	23.11.2030
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	56.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	23

Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie

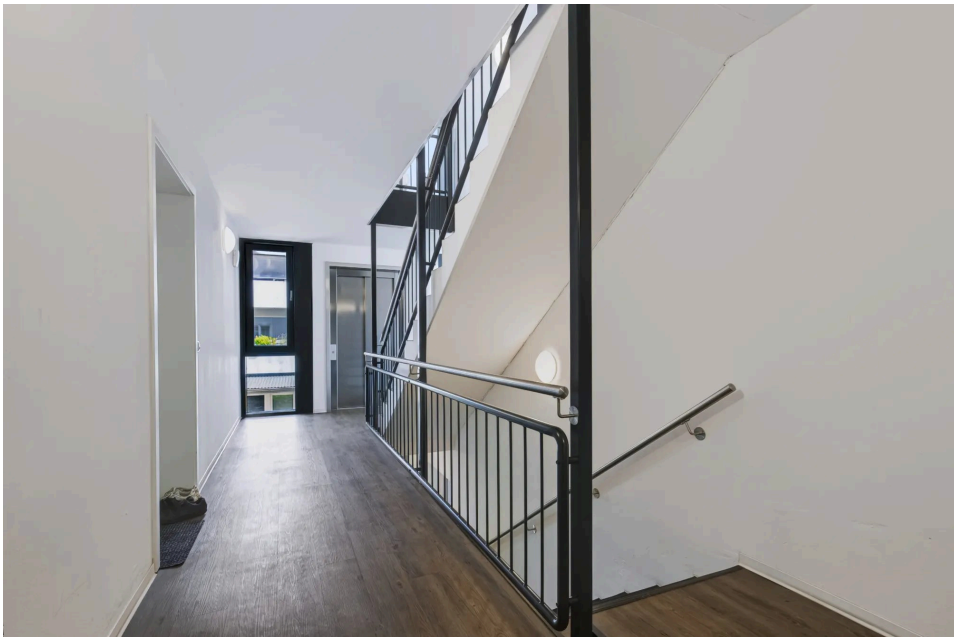




Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

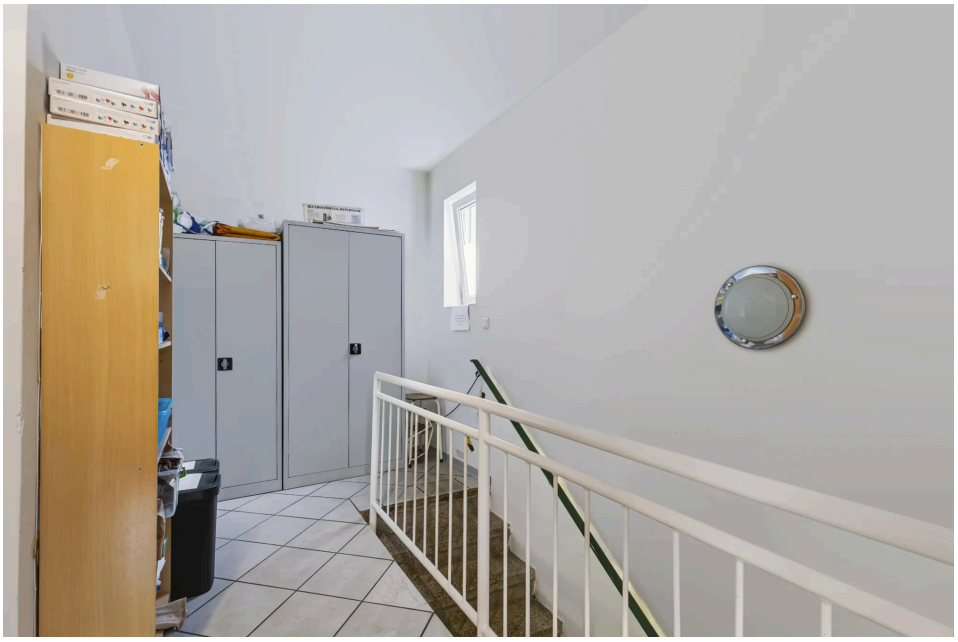
Die Immobilie

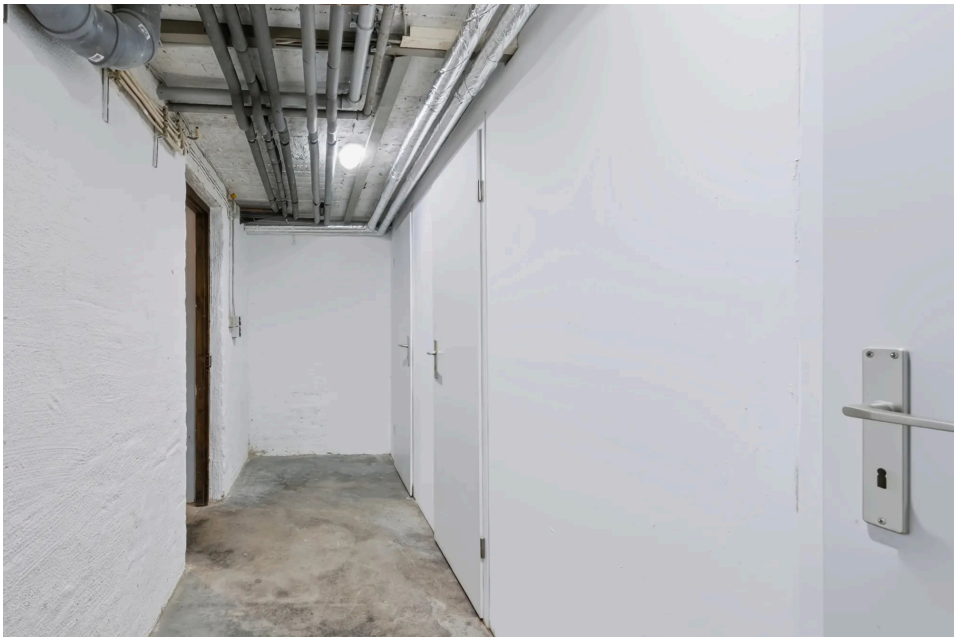




Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

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

VON POLL COMMERCIAL KIEL

Unser neuer **FINANZIERUNGSPARTNER**

Wolfgang Staschull

Ihr Ansprechpartner für die **Immobilienfinanzierung von Mehrfamilienhäusern.**





Individuelle Beratung | Top Konditionen | Professionelle Abwicklung

Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine diversifizierte Immobilien-Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotenzial? Dieses Ensemble aus drei Mehrfamilienhäusern auf einem gemeinsamen Grundstück vereint bewährten Altbaubestand mit modernem Neubau – eine überzeugende Gelegenheit für Kapitalanleger.

Das Ensemble besteht aus zwei Bestandsgebäuden aus den Baujahren 1959 und 1970 mit solider, bewährter Bausubstanz sowie einem im Jahr 2020 errichteten Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der Neubau bringt zeitgemäßen Wohnkomfort und moderne energetische Standards ein und ergänzt das Portfolio um attraktives Wertsteigerungspotenzial. Die gemeinsame Grundstückslage aller drei Gebäude ermöglicht zudem eine besonders effiziente Verwaltung und gebündelte Instandhaltung.

Insgesamt umfasst das Mehrfamilienhaus-Ensemble 22 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 32 m² und ca. 114 m² – von kompakten Single-Wohnungen bis zu großzügigen Familienwohnungen. Der überwiegende Teil der Einheiten verfügt über einen eigenen Balkon, was die Vermietbarkeit zusätzlich stärkt und für ein breites, stabiles Mieterspektrum sorgt.

Ergänzt wird das Objekt durch eine Gewerbefläche von ca. 140 m², die dem Ensemble eine attraktive Wohn- und Gewerbe-Mischnutzung verleiht und eine zusätzliche, vom Wohnungsmarkt unabhängige Ertragsquelle eröffnet.

Im Außenbereich stehen 9 Stellplätze zur Verfügung – flexibel nutzbar als separate Einnahmequelle oder als attraktives Zusatzangebot für Mieter der Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Die Kombination aus unterschiedlichen Baujahren, breiter Wohnungsgrößenstreuung und ergänzender Gewerbefläche schafft ein besonders diversifiziertes Immobilienportfolio – stabile Bestandsmieten treffen auf modernes Neubau-Renditepotenzial.

Sichern Sie sich dieses vielseitige Mehrfamilienhaus-Ensemble mit 22 Wohnungen, Gewerbefläche und Stellplätzen. Kontaktieren Sie uns noch heute für das vollständige Exposé.

Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Ausstattung und Details

• Drei Mehrfamilienhäuser auf einem gemeinsamen Grundstück – effiziente Bewirtschaftung aus einer Hand
• Bestandsgebäude 1, Baujahr 1959 – solide, renoviert, langjährig bewährte Bausubstanz
• Bestandsgebäude 2, Baujahr 1970 – etablierte, renoviert, funktionale Wohnraumstruktur
• Neubau, Baujahr 2020, im rückwärtigen Grundstücksbereich – zeitgemäße Bauweise, moderne energetische Standards, hoher Wohnkomfort
• Kombination aus Altbaubestand und Neubau schafft ein diversifiziertes Mietpreisniveau
• Insgesamt 22 Wohnungen im Gesamtensemble
• Wohnflächen zwischen ca. 32 m² und 114 m²
• Breites Größenspektrum – von kompakten Single-/Paarwohnungen bis zu großzügigen Familienwohnungen
• Überwiegender Teil der Wohnungen mit Balkon ausgestattet – zusätzlicher Wohnwert und höhere Vermietbarkeit
• Zusätzliche Gewerbefläche von 140 m² integriert
• Ermöglicht attraktive Wohn- und Gewerbe-Mischnutzung
• Zusätzliche, vom Wohnungsmarkt unabhängige Ertragsquelle
• 9 Stellplätze auf dem gemeinsamen Hof
• Nutzbar zur separaten Vermietung als zusätzliche Einnahmequelle
• Alternativ als attraktives Zusatzangebot für Mieter der Wohn- und Gewerbeeinheiten
• Diversifiziertes Mietpreis- und Mieterportfolio durch unterschiedliche Baujahre und Nutzungsarten
• Stabile Bestandsmieten kombiniert mit attraktivem Neubau-Renditepotenzial
• Effiziente, zentrale Verwaltung durch gemeinsame Grundstückslage aller drei Gebäude
• Gebündelte Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen möglich
• Langfristiges Wertsteigerungspotenzial durch Mischung aus Bestand und Neubau

Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf, gelegen am Ostufer der Kieler Förde. Der Stadtteil zählt rund 12.000 Einwohner und blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück: Während Neumühlen einst von zahlreichen Mühlen entlang der Schwentine geprägt war, entwickelte sich Dietrichsdorf nach dem Bau einer Schiffswerft im Jahr 1876 zum bedeutenden Industriestandort. Heute steht vor allem der Naherholungswert rund um die idyllische Schwentinemündung im Vordergrund.

Der Stadtteil punktet mit einer besonders ausgeprägten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Pendlern und Bewohnern gleichermaßen den Alltag erleichtert, sowie mit kurzen Wegen zum Förde-Ufer, was den Freizeitwert für Anwohner erheblich steigert. Das Zentrum von Neumühlen-Dietrichsdorf fungiert dabei als funktionaler Ankerpunkt mit einem guten Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Kulturell und bildungsseitig profitiert der Stadtteil von der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Kiel mit eigenem Campus sowie mehreren Museen und Kultureinrichtungen wie dem Mediendom und dem Planetarium. Wirtschaftlich prägen zudem der Ostuferhafen sowie das nahegelegene Gewerbegebiet Seefischmarkt mit dem Helmholtz-Institut GEOMAR den Stadtteil.

Besonders attraktiv für die Immobilienbewertung sind Lagen mit Fördeblick oder in Nähe zum Schwentineufer, die aufgrund der guten Verkehrsanbindung, der Nähe zum Ostuferhafen und diverser Einkaufsmöglichkeiten eine konstante Nachfrage verzeichnen. Die kurzen Wege über die Hörnbrücke in die Kieler Innenstadt machen den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Studierende interessant.

Mit seiner Mischung aus Fördenähe, guter Infrastruktur, kultureller Vielfalt und attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis bietet Neumühlen-Dietrichsdorf ein solides Umfeld für Wohnimmobilien mit stabiler Nachfrage.

Objektnummer: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

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: 26471036 - 24149 Kiel – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

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