Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Zwei Wohnungen, eine Pizzeria, ein Kaufvertrag

Objektnummer: 26471039.1



KAUFPREIS: 879.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276.5 m² • GRUNDSTÜCK: 883 m²

Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – 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: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26471039.1
Wohnfläche	ca. 276.5 m²
Baujahr	2012
Stellplatz	7 x Freiplatz

Kaufpreis	879.500 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Gewerbefläche	ca. 87.56 m²
Vermietbare Fläche	ca. 364 m²

Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	03.02.2035
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	88.36 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie

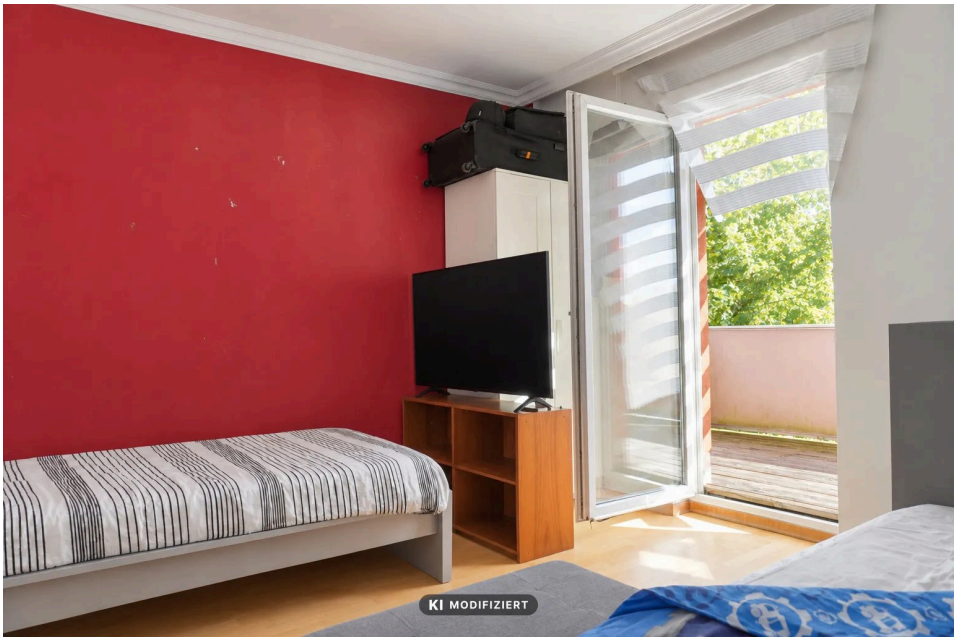




Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

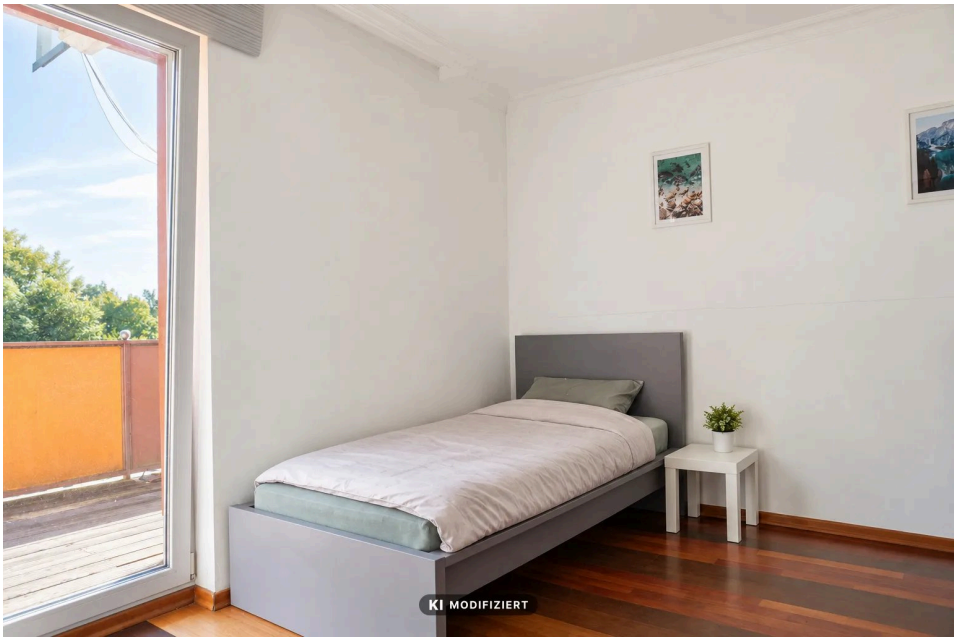
Die Immobilie

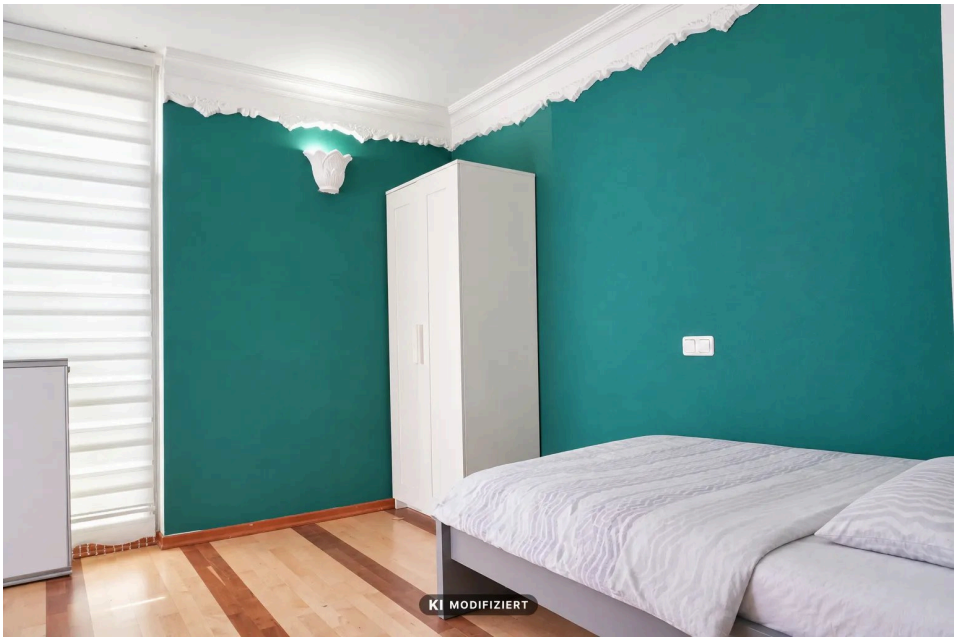




Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

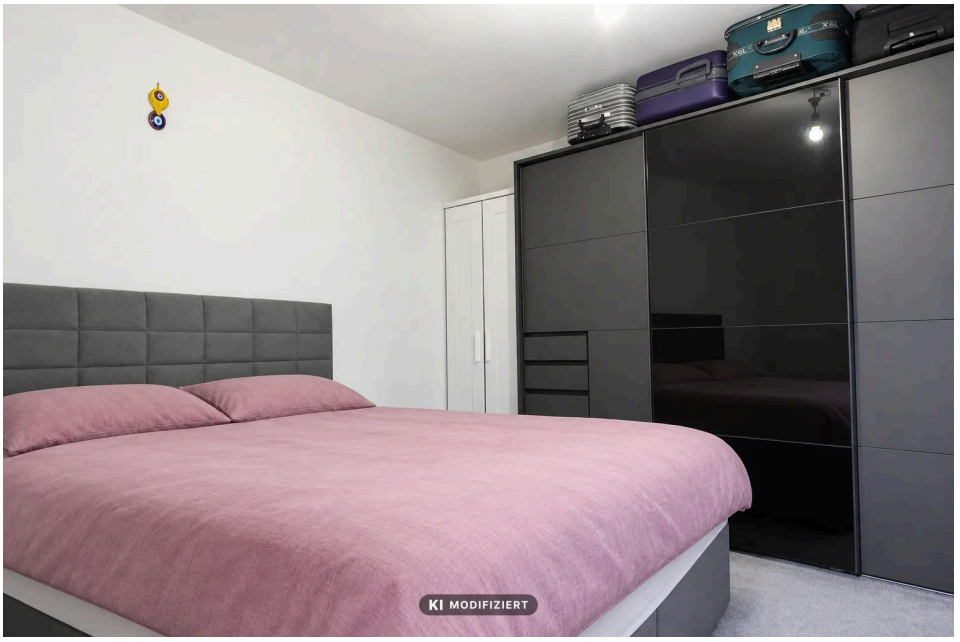
Die Immobilie

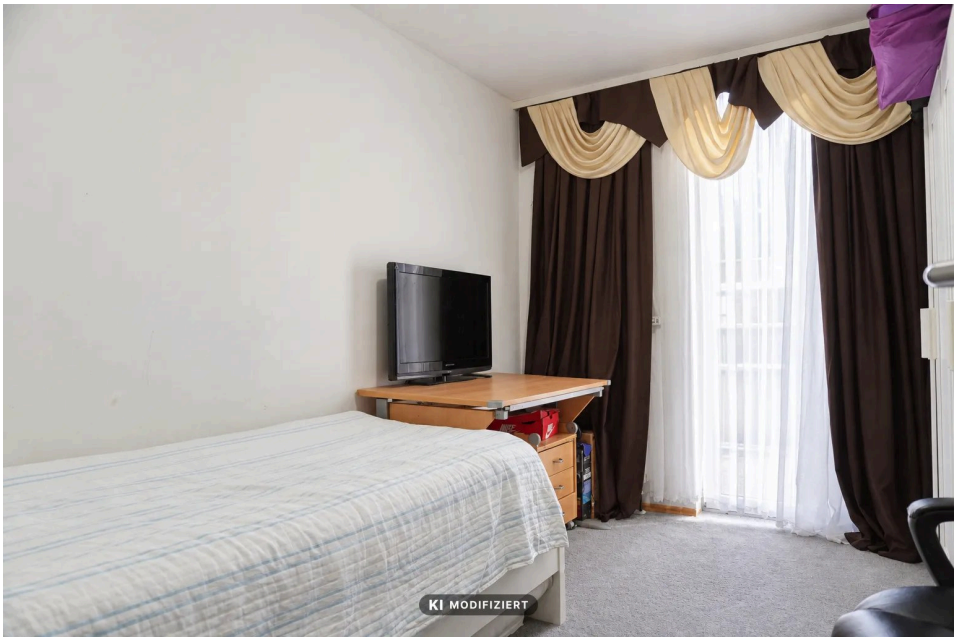




Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Ein erster Eindruck

Drei Mietquellen statt einer!

Ein reines Wohnhaus hängt am Wohnungsmarkt, ein reines Gewerbeobjekt an einem einzigen Mieter. Bei diesem Wohn- und Geschäftshaus in Kiel zahlen zwei Wohnungen und eine Gastronomieeinheit gemeinsam ca. 5.950 € Miete im Monat. Fällt eine Partei aus, tragen die anderen weiter.

Die Gewerbeeinheit mit ca. 88 m² ist an eine Pizzeria mit Lieferservice vermietet. Sie übernehmen also einen laufenden Mieter – ohne Leerstand, ohne Mietersuche, ohne Umbau für einen Nachfolger.

Im Erdgeschoss liegt eine Wohnung mit ca. 106 m² und fünf Zimmern. Darüber erstreckt sich eine Maisonette mit ca. 171 m² und drei Dachterrassen. Außenflächen in dieser Größe sind im Stadtteil selten. Genau das macht die Wohnung für Mieter mit höherem Budget interessant. Dazu kommen ein Hobbyraum mit ca. 30 m², eine große Garage und sieben

Das Haus wurde 2012 massiv gebaut: gedämmte Putzfassade, Dreifachverglasung, Fernwärme. Bei diesem Baujahr stehen größere Investitionen in Dach, Fenster oder Heizung in aller Regel nicht an - anders als bei Bestandshäusern aus den 1960er- und 70er-Jahren.

Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Ausstattung und Details

- Massivbau, Baujahr 2012
- Gedämmte Putzfassade
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Fernwärme
- Drei Dachterrassen in der Maisonette
- Terrasse am Eingang
- Große Fensterfronten
- Einbauküche
- Kamin im Wohnbereich OG
- Zweites Bad in der Maisonette
- Gewerbe mit Bestandsmieter
- Zwei getrennt vermietbare Wohnungen
- Hobbyraum als Homeoffice, Fitness- oder Lagerfläche
- Stellplätze separat vermietbar
- Verkauf als Ganzes

Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Alles zum Standort

Neumühlen-Dietrichsdorf ist der östlichste Stadtteil Kiels und liegt auf der Sonnenseite der Kieler Förde, umgeben von viel Grün und in landschaftlich reizvoller Lage nahe der Schwentinemündung. Diese Lage am Wasser prägt den Charakter des Viertels und verleiht ihm eine maritime Atmosphäre, die sich sowohl bei Bewohnern als auch bei Kapitalanlegern als stabiler Standortfaktor erweist.

In den letzten Jahren wurde spürbar in die Attraktivität des Stadtteils investiert: Die Sanierung der Alten Schwentinebrücke, die Aufwertung des Stadtteilzentrums, die Umgestaltung des Lunaplatzes sowie die Infrastruktur rund um Fachhochschule, Mediendom und Seefischmarktgelände haben die Lage in den vergangenen Jahren strukturell verbessert. Der Schwentinemündungsbereich hat sich dadurch zu einem beliebten Ausflugs- und Naherholungsziel entwickelt – ein Umfeld, das für Mieter Lebensqualität schafft und damit die Vermietbarkeit des Objekts stützt.

Die Nähe zu den Stränden in Heikendorf und Möltenort sowie eine gute Anbindung an die Kieler Innenstadt runden das Standortprofil ab. Für Kapitalanleger bedeutet diese Lage eine wachsende Nachfrage in einem Stadtteil, der sich in den letzten Jahren aufwertet, kombiniert mit kurzen Wegen ins Zentrum – ein Umfeld, das die langfristige Vermietbarkeit sowohl der Wohnungen als auch der Gewerbefläche begünstigt.

Objektnummer: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – 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: 26471039.1 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – 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