Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Wohn- und Geschäftshaus in Kiel-Dietrichsdorf – jetzt als Kapitalanlage sichern

Objektnummer: 26471039



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

Objektnummer: 26471039 - 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 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26471039
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 - 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 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

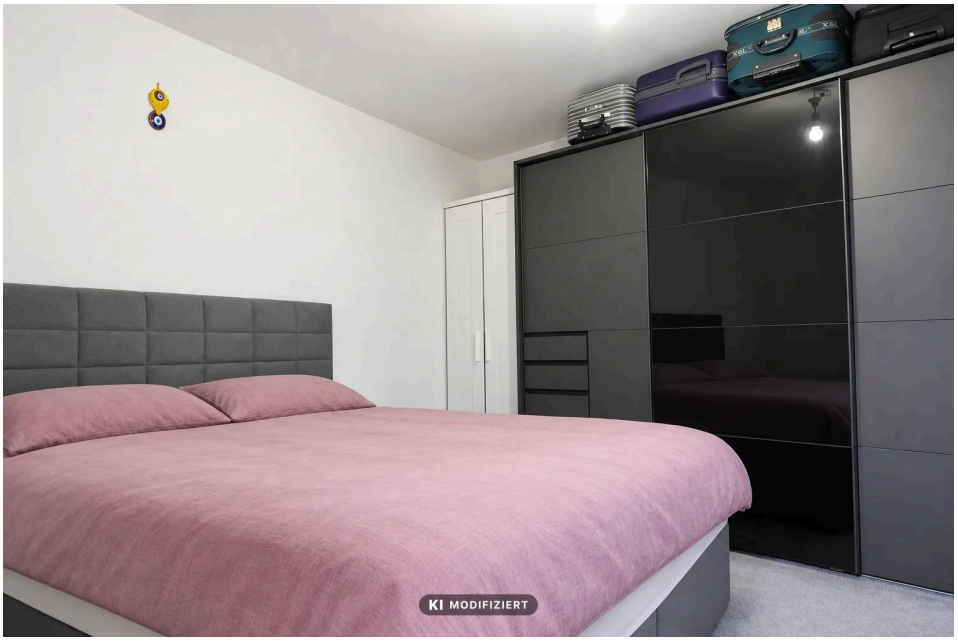
Die Immobilie





Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

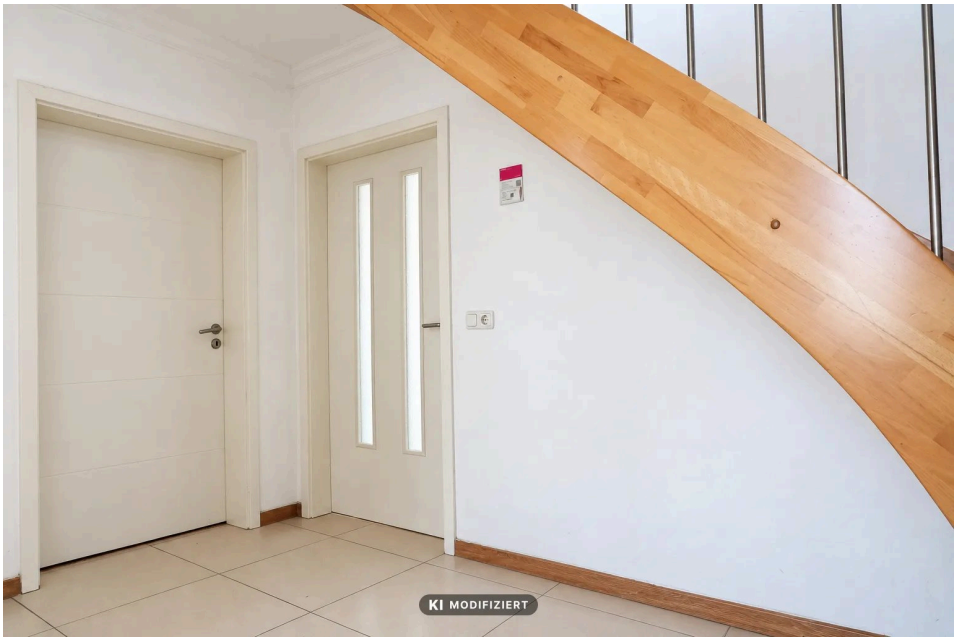
Die Immobilie





Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie

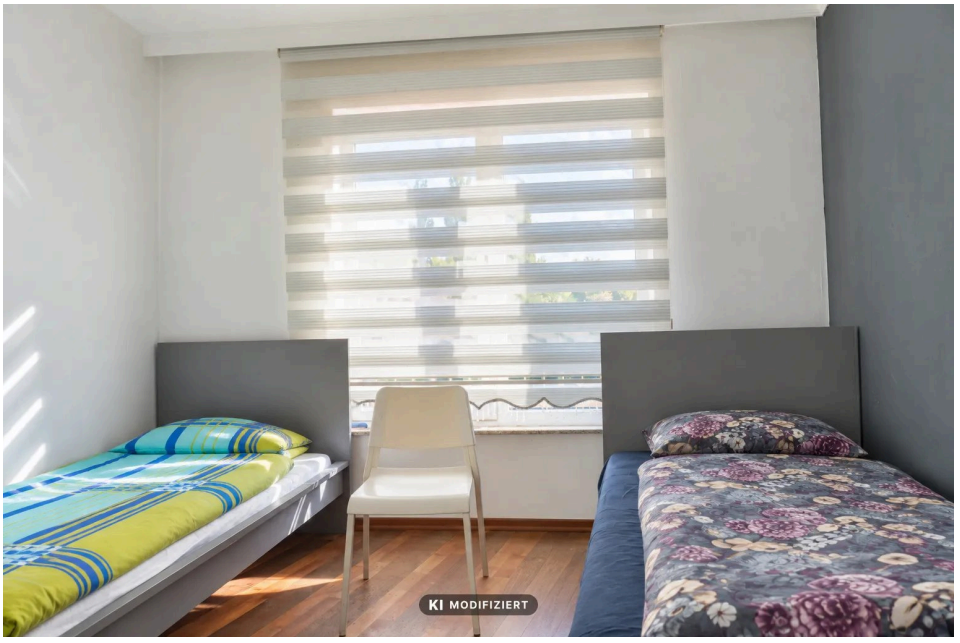




Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – 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

Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Kiel-Dietrichsdorf richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die ein diversifiziertes Ertragsobjekt mit mehreren unabhängigen Mietquellen suchen. Verkauft wird das Wohn- und Geschäftshaus als Ganzes, bestehend aus Wohnraum, Gewerbefläche und Stellplätzen auf einem ca. 883 m² großen Grundstück. Durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung verteilt sich das Mietausfallrisiko auf mehrere Parteien, wodurch das Objekt weniger abhängig von einem einzelnen Mieter ist.

Das Gebäude wurde als Neubau mit einem Wärmeverbundsystem nach aktuellem energetischem Standard errichtet. Das senkt die Nebenkosten für die Mieter und reduziert den Instandhaltungsaufwand für den Käufer in den kommenden Jahren erheblich. Bei Bestandsobjekten werden diese Folgekosten häufig unterschätzt.

Im Erdgeschoss liegt eine ca. 105,00 m² große Wohnung, die sich für die klassische Vermietung eignet. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine Maisonettewohnung mit ca. 170,00 m². Durch drei Dachterrassen hebt sich diese Wohnung deutlich von vergleichbaren Wohnungen in der Umgebung ab und erschließt damit ein höheres Mietpreissegment – ein klarer Vorteil gegenüber Standardgrundrissen ohne Außenbereich. Beide Wohnungen profitieren vom Wärmeverbundsystem durch niedrige Energiekosten und einen guten Schallschutz zwischen den Geschossen. Das wirkt sich langfristig positiv auf die Zufriedenheit der Mieter und damit auf die Fluktuation aus.

Das Wohnangebot wird durch einen ca. 30,00 m² großen Hobbyraum ergänzt. Dieser lässt sich bei der Vermietung einer der beiden Wohnungen als zusätzliches Argument einsetzen, beispielsweise als Fläche für ein Homeoffice, als Fitnessraum oder als Lagerraum für Mieter mit entsprechendem Bedarf.

Ein wesentlicher Bestandteil des Objekts ist die sich auf dem Grundstück befindende Gewerbeeinheit, die aktuell an eine Pizzeria mit Lieferservice vermietet ist. Für den Käufer bedeutet dies einen entscheidenden Vorteil gegenüber Gewerbeobjekten ohne Bestandsmieter. Gewerbeflächen mit gastronomischer Nutzung erzielen zudem häufig stabile, langfristige Mietverträge, was die Kalkulierbarkeit der Erträge zusätzlich erhöht. Die Anzahl der Stellplätze deckt nicht nur den Bedarf der beiden Wohnparteien und der Gewerbeeinheit, sondern lässt sich bei Bedarf auch separat vermieten.

Objektnummer: 26471039 - 24149 Kiel / Neumühlen-Dietrichsdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf/Oppendorf

Ausstattung und Details

- Guter energetischer Standard
- Zwei Wohneinheiten
- Große Fensterfronten
- Drei Dachterrassen
- Ausreichende Zimmeranzahl
- Zentral gelegen
- Hobbyraum mit ca. 30 m²
- Gewerbeeinheit, aktuell vermietet als Pizzeria/Lieferdienst
- 7–8 Stellplätze
- Große Garage

Objektnummer: 26471039 - 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 - 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 - 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