

Kiel – Hassee

Langfristig vermietete Anlage: Modernisierte Wohnung mit Loggia und Keller

Objektnummer: 25053090



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

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

Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Auf einen Blick

Objektnummer	25053090
Wohnfläche	ca. 76 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	127.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.08.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

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

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
BEST 10 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
10.10.2024, 3.000 Makler
KIELER RING 180-22

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhalten die Note 5,00 von
5,00 (100%) im Test. 48 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
PROFESSOR DR. CHRISTOPH HARTMANN

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST.GR

VON POLL IMMOBILIEN
KIEL
★★★★★
TOP 100
IM 2023
IM 2024
IM 2025
VON POLL IMMOBILIEN
KIEL

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiereputation
03/2025
faz.net/digitale-vorreiter

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com

VON POLL FINANCE

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Etagenwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 76 m² eine komfortable Raumaufteilung mit insgesamt 3 Zimmern, davon 2 Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad. Die Wohnung befindet sich in einem 1968 erbauten und inzwischen modernisierten Wohngebäude, das insgesamt 6 Parteien sowie eine zusätzliche Kellerwohnung mit Außenzugang beherbergt.

Aktuell ist die Wohnung seit dem 1. Mai 2018 unbefristet vermietet. Der Mietvertrag sieht ab dem 1. Januar 2025 einen Kaltmietzins von 690,00 Euro vor. Diese Konstellation macht die Immobilie auch für Kapitalanleger interessant.

Eine umfassende Modernisierung der Wohnung erfolgte bereits in den Jahren 2017 und 2018. Dabei wurden die Elektrik, die Leitungssysteme, die Fußböden sowie die Heizkörper auf den neuesten Stand gebracht. Die eingebaute L-Küche überzeugt mit ihren modernen Einbaugeräten und bietet ausreichend Platz. Das Duschbad mit Fenster verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Besondere Aufmerksamkeit verdient die großzügige Loggia, die im Jahr 2024 umfassend saniert wurde. Dank ihrer südlichen Ausrichtung genießen Sie hier ganztägig viel Sonnenlicht. Die Loggia ist über zwei Zugänge erreichbar, was zusätzlichen Komfort bietet und die Nutzungsmöglichkeiten dieser Freifläche erweitert.

Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage und ist Teil eines in Massivbauweise errichteten Gebäudes. Kunststofffenster mit Doppelverglasung gewährleisten eine gute Energieeffizienz und reduzierten Lärmpegel. Die Heizungsart Fernwärme sorgt darüber hinaus für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung.

Zu den weiteren praktischen Merkmalen der Immobilie gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Dachbodenraum, die zusätzlichen Stauraum bieten. Für Gemeinschaftszwecke stehen ein Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung.

Zusammenfassend präsentiert sich diese modernisierte Etagenwohnung als eine praktische und ansprechende Wohnlösung für Investoren, die Wert auf eine gepflegte Wohnatmosphäre in ruhiger Lage legen. Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich und wird ausdrücklich empfohlen, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich in Augenschein zu nehmen.

Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Massivbauweise
- 6-Parteienhaus (zzgl. eine Kellerwohnung mit Außenzugang)
- Unbefristet vermietet (seit 01.05.2018)
- Aktueller Mietzins 690,00€ kalt (wirksam seit 01.01.2025)
- Wohnung 2017/2018 umfassend modernisiert
- Große Loggia mit zwei Zugängen und südlicher Ausrichtung
- Loggia wurde 2024 umfassend saniert
- Duschbad mit Fenster
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Pflegeleichte Laminatböden
- Kunststofffenster 2018 komplett erneuert (Doppelverglasung)
- Moderne L-Einbauküche mit allen gängigen Einbaugeräten
- Kellerraum
- Dachbodenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrrad-, Wasch- und Trockenkeller

Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Kieler Stadtteil Hassee, einer der grünsten und familienfreundlichsten Wohngegenden der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins. Die Lage im Bereich des Kolonnenwegs vereint urbanes Leben mit naturnaher Erholung – ideal für Menschen, die sowohl Ruhe als auch gute Anbindung schätzen.

Hassee überzeugt durch eine gewachsene Wohnstruktur mit zahlreichen Einfamilienhäusern, charmanten Altbauten und gepflegten Grünanlagen. In unmittelbarer Nähe laden Felder, kleine Wälder und der Tröndelsee zu Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein – ein echtes Plus für Naturliebhaber.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B76 gelangen Sie in wenigen Minuten ins Kieler Stadtzentrum oder zur A215 Richtung Hamburg. Öffentliche Verkehrsmittel wie Buslinien sind fußläufig erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu anderen Stadtteilen.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Einkaufszentrum „Kaufhaus Hassee“ sowie kleinere Fachgeschäfte und Dienstleister decken den täglichen Bedarf bequem ab.

Für Familien ist die Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen besonders attraktiv. Zudem ist das Uniklinikum Kiel (UKSH) gut erreichbar. Sportvereine, Fitnessstudios und diverse Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität. Besonders erwähnenswert ist das traditionsreiche Eiderbad Hammer im benachbarten Ortsteil Hammer – ein charmantes Freibad direkt an der Eider, das in den Sommermonaten zur Erholung im Freien einlädt.

Objektnummer: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25053090 - 24113 Kiel – Hassee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com