

Kiel – Hassee/Vieburg

# Lichtdurchflutetes Mehrfamilienhaus – Historischer Charme trifft Investmentpotenzial

Property ID: 25471011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 604.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 275 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 1.050 m<sup>2</sup>

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## At a glance

Property ID	25471011	Purchase Price	604.500 EUR
Living Space	ca. 275 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1933	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 275 m <sup>2</sup>

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	118.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.05.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1933

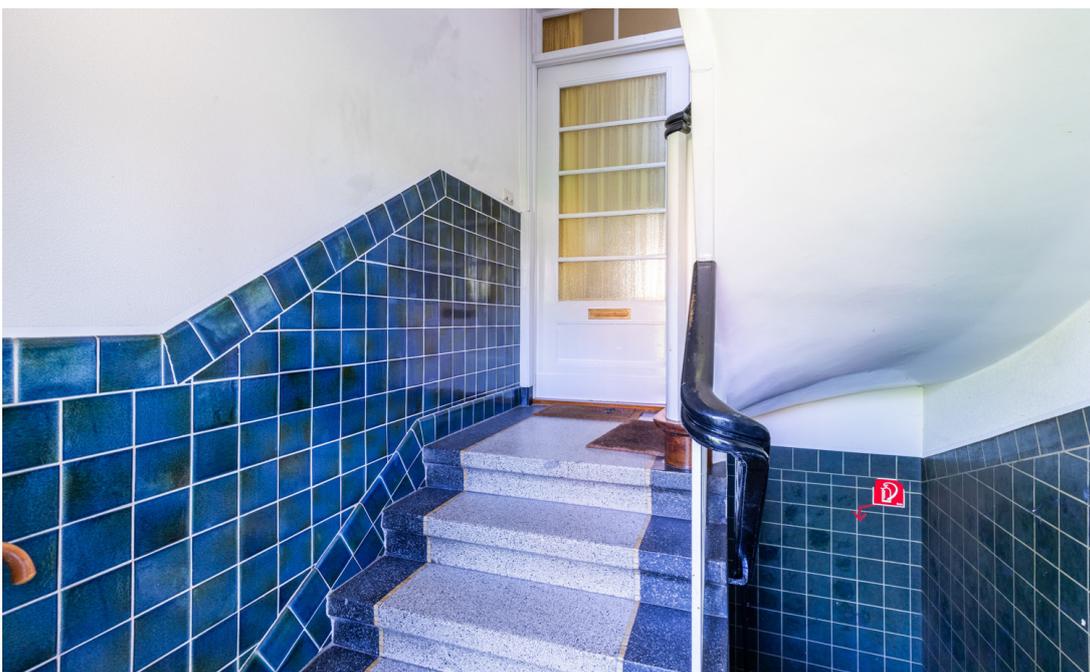
Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



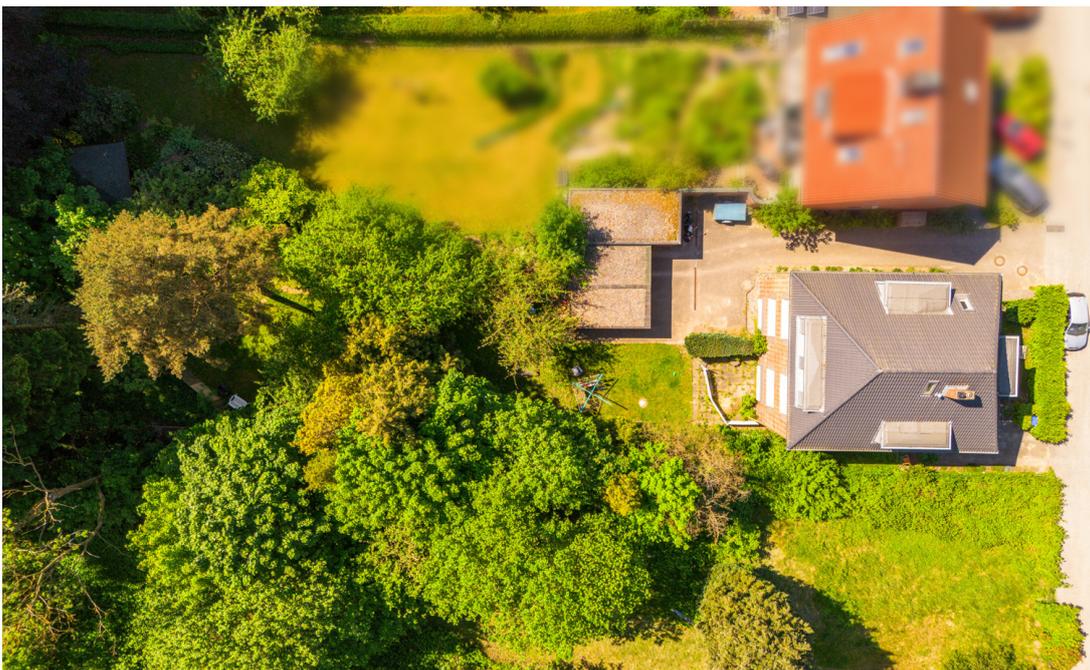
Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



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

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

Unsere Finanzierungsexperten beschleunigen 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](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



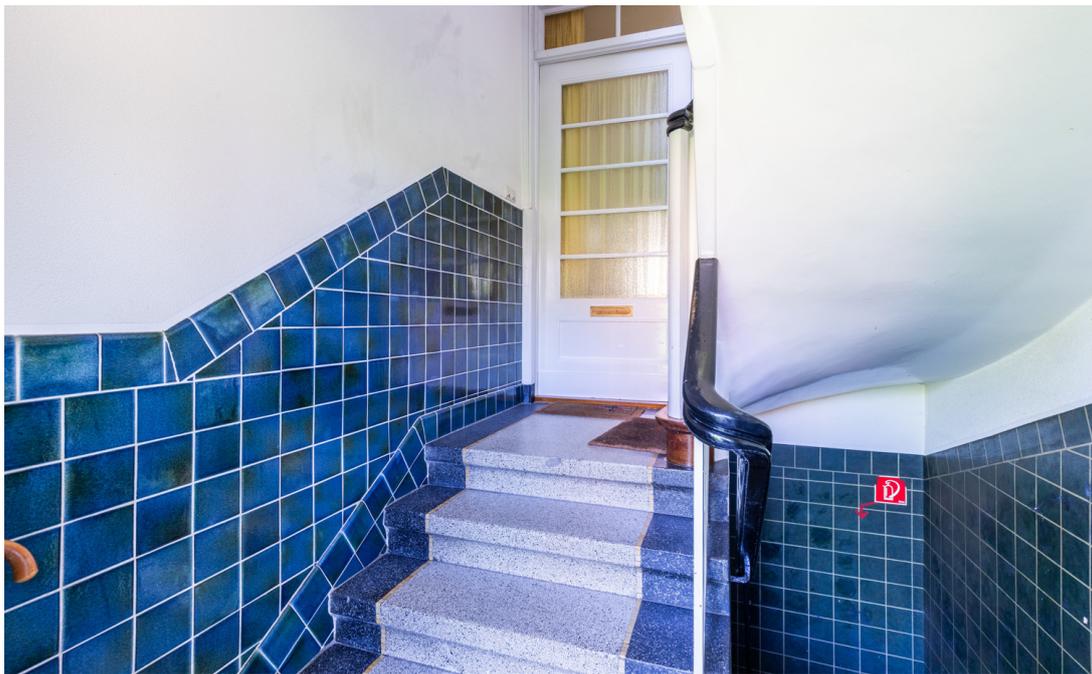
Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property



Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## The property

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe: 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Serviceanbieter GmbH  
1/2024

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOKUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024  
faz.net/angebotstest-produkte-services

**VP**  
2024  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
IM

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VON POLL  
FINANCE®

**IHNEN GEFÄHRT, 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 Hypotheken-  
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen  
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

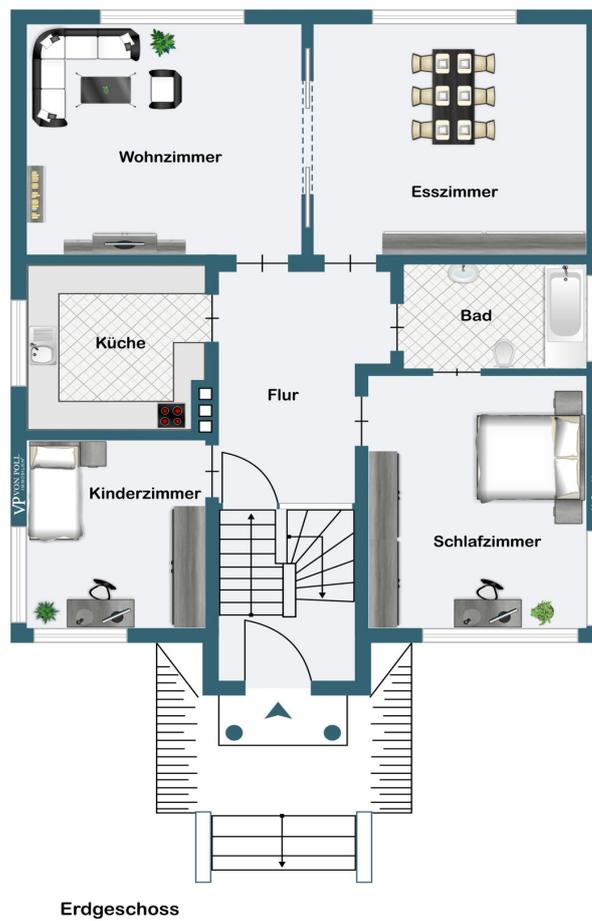
JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## A first impression

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus rotem Backstein vereint den zeitlosen Charakter der 1930er-Jahre mit modernem Wohnkomfort. Erbaut im Jahr 1933, beherbergt es vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 275,00 m<sup>2</sup>. Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre: Ein großzügiges, helles Treppenhaus führt zu den einzelnen Wohnungen, die jeweils eine ganze Etage einnehmen. Die Raumhöhen, kombiniert mit großen Fenstern, sorgen in allen Wohneinheiten für eine luftige, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Ergänzt wird dieses einladende Ambiente durch wunderschöne Holzdielenböden, die den Räumen Wärme und Eleganz verleihen. Die Wohnungen variieren in Größe und Schnitt – von zwei bis vier Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 42,00 m<sup>2</sup> und ca. 88,00 m<sup>2</sup>. Die durchdachten Grundrisse bieten eine optimale Raumnutzung, während die offenen und freundlichen Räume eine besondere Wohlfühlatmosphäre schaffen. Die Einbauküchen sind sowohl funktional als auch ein geselliger Mittelpunkt des Wohnens. Die Bäder verfügen über Duschen und Badewannen und bieten Platz für entspannte Momente. Aktuell bietet die Immobilie ein erhebliches Potenzial zur Mietsteigerung: Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer und kann nach einer Neuvermietung ein attraktives Mietniveau erzielen. Zudem wird die Dachgeschosswohnung zum 31. März frei, was weiteren Spielraum für eine marktgerechte Anpassung der Mieteinnahmen ermöglicht. Die Souterrainwohnung ist derzeit unbewohnt, da nach einem Wasserschaden noch Renovierungsarbeiten anstehen. Ein Sanierungsangebot der Firma iSOTEC aus Kiel liegt bereits vor und kann bei Interesse eingesehen werden. Die Mietaufstellung berücksichtigt die Souterrainwohnung mit einer Nettokaltmiete von ca. 550,00 €. Fortlaufende Modernisierungen sorgen für einen zeitgemäßen Zustand des Hauses: Eine effiziente Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019 gewährleistet eine kostengünstige Wärmeversorgung, während das Dach im Jahr 2015 neu eingedeckt und hochwertig gedämmt wurde – ein zusätzlicher Beitrag zur Energieeffizienz. Zum Haus gehören zwei Garagen sowie ein Stellplatz, die komfortable Parkmöglichkeiten bieten. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch den großzügigen Garten – eine grüne Oase, die den Bewohnern Erholung und Entspannung mitten in der Stadt ermöglicht. Dank langfristig gesicherter Mieteinnahmen und dem vorhandenen Potenzial zur Mietsteigerung eignet sich diese Immobilie hervorragend als Kapitalanlage. Gleichzeitig bietet sie Eigennutzern ein stilvolles und lichtdurchflutetes Zuhause mit historischem Charme. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Mehrfamilienhaus begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Details of amenities

- Historisches Mehrfamilienhaus (Baujahr 1933) mit roter Backsteinfassade
- Vier Wohneinheiten mit ca. 275 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Fenster und hoher Decken
- Schöner Holzdielenboden in allen Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 48 m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup> (2 bis 4 Zimmer)
- Helle, freundliche Wohnatmosphäre mit optimalen Grundrissen
- Einbauküchen in jeder Wohnung – funktional und gemütlich
- Bäder mit Dusche und/oder Badewanne für hohen Wohnkomfort
- Zwei Garagen & ein Stellplatz für komfortables Parken
- Großer Garten – grüne Oase mitten in der Stadt
- Energieeffiziente Gaszentralheizung (2019) für kostengünstige Wärmeversorgung
- Dachsanierung inkl. Dämmung (2015) zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Erdgeschosswohnung aktuell frei – Potenzial zur Neuvermietung
- Dachgeschosswohnung ab 31. März verfügbar – Möglichkeit zur Mietsteigerung
- Souterrainwohnung unvermietet & sanierungsbedürftig – Angebot von iSOTEC liegt vor
- Attraktives Investment mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## All about the location

Das charmante Mehrfamilienhaus befindet sich in einer erstklassigen Lage im Herzen von Kiel, einer Stadt, die für ihre maritime Atmosphäre und ihre lebendige Kultur bekannt ist. Trotz seiner zentralen Lage bietet die Umgebung eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre, ideal für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße, fernab vom Trubel der Innenstadt, und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an das pulsierende städtische Leben. Fußläufig erreichen Sie sämtliche Annehmlichkeiten des Alltags, darunter Geschäfte für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés und Restaurants mit vielfältigen kulinarischen Angeboten sowie verschiedene Dienstleister. Für Familien mit Kindern befinden sich Schulen und Kindergärten in der unmittelbaren Umgebung, während sich auch für Freizeitaktivitäten zahlreiche Möglichkeiten bieten. Der nahegelegene Kieler Hafen lockt mit seiner maritimen Atmosphäre und lädt zu erholsamen Spaziergängen entlang der Promenade ein. Zahlreiche Grünflächen und Parks bieten zudem Raum für Spiel und Erholung im Freien. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn sowie des Hauptbahnhofs, was sowohl für Pendler als auch für Ausflüge in die Umgebung von großem Vorteil ist. Die Nähe zur Ostsee mit ihren malerischen Stränden und idyllischen Küstenorten macht die Region zu einem beliebten Ziel für Urlauber und Naturliebhaber gleichermaßen. Insgesamt bietet die Lage des Mehrfamilienhauses eine harmonische Kombination aus urbanem Lebensstil und erholsamer Ruhe, die Ihren individuellen Wohnansprüchen gerecht wird.

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Other information

**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.

Property ID: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Möllemann

---

Johannisstraße 1a Kiel – Commercial  
E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)