

Kiel – Hassee/Vieburg

Lichtdurchflutetes Mehrfamilienhaus – Historischer Charme trifft Investmentpotenzial

CODICE OGGETTO: 25471011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 604.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 275 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.050 m²

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25471011
Superficie netta	ca. 275 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Anno di costruzione	1933
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	604.500 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m ²
Superficie affittabile	ca. 275 m ²

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.05.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933

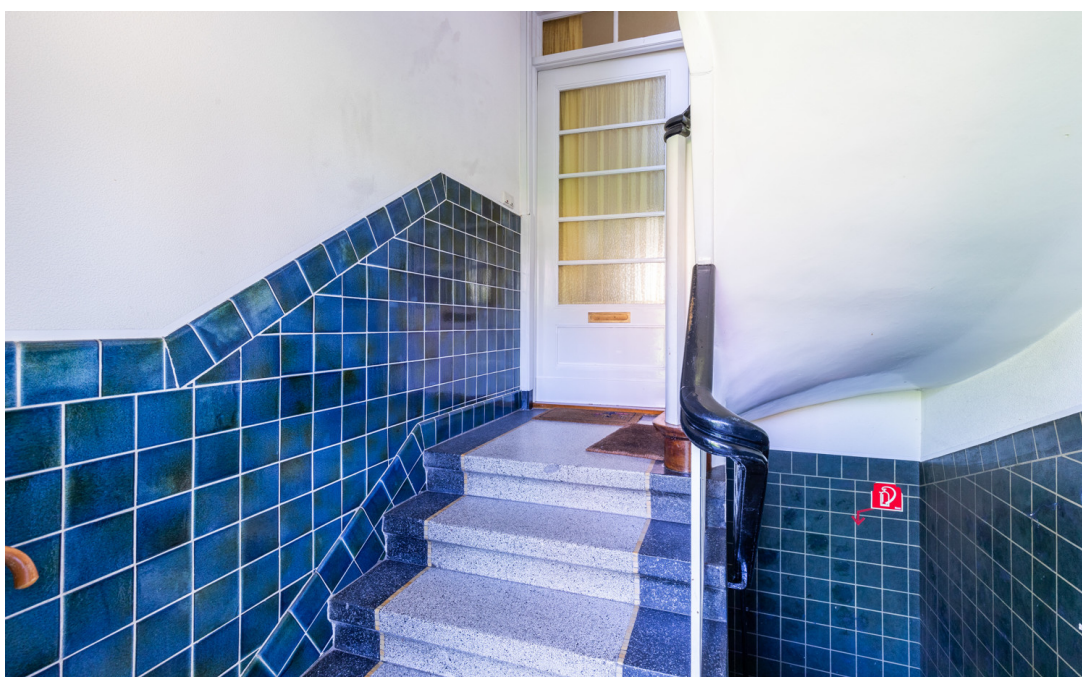
CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 1/18 2021
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Institut
IM TEST: 3.083 Makler
GEHTIG: 18/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
"Wir werden darüber
erfahren, die Rate sehr gut
im Test 14 Immobilien
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2018
★★★★★
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDTESTER

**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDTESTER

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDTESTER

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

VP
Beste Immobilien
2023
★★★★★
Im Test 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
Kiel

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP

VON POLL
COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf
Instagram



Bewerten Sie uns!



www.von-poll.com

VP

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 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

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



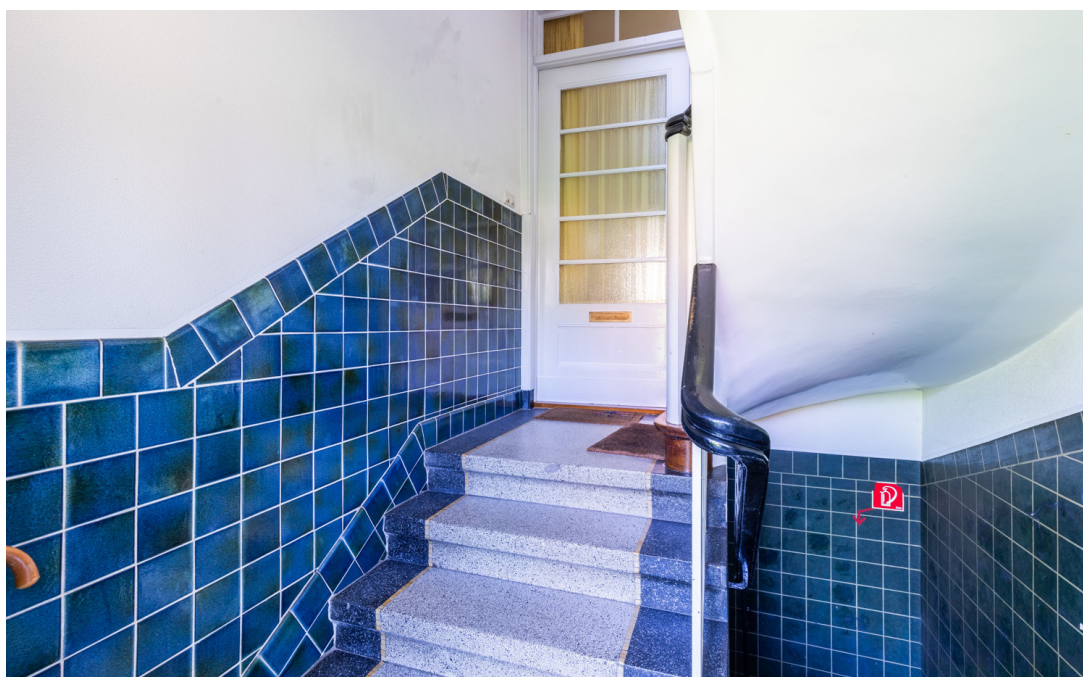
CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
© IFR 2023

MONEY
**HÖCHSTE KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT**
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
entfallen im Testsieger-Gut
im Test: 48 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

Handelsblatt
**TOP
Kunden-
Beratung**
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

**DEUTSCHLAND
TEST**
**HÖCHSTE
REPUTATION**
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

E&Z-INSTITUT
**Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024**
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/begehrteste-immobilienmakler

VP
2023
★★★★★
TOP 100
Im Jahr 2023
wurden 100 Makler
ausgewählt, die in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
ist

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.

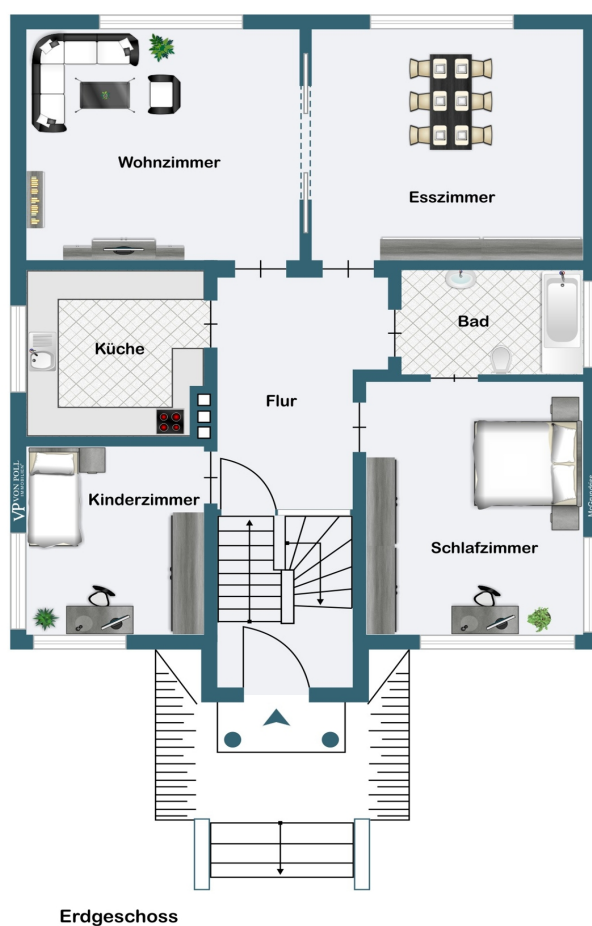
JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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

www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Una prima impressione

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 m².

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 m² und ca. 88,00 m². 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!

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Dettagli dei servizi

- Historisches Mehrfamilienhaus (Baujahr 1933) mit roter Backsteinfassade
- Vier Wohneinheiten mit ca. 275 m² Gesamtwohnfläche
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Fenster und hoher Decken
- Schöner Holzdielenboden in allen Wohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 48 m² und 88 m² (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

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25471011 - 24113 Kiel – Hassee/Vieburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com