

Kiel – Friedrichsort

Ein Projekt für Anleger - mit geringer Investition zügig zum Ertrag!

Objektnummer: 23053135.2



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 90.500 EUR • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

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

Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Auf einen Blick

Objektnummer	23053135.2
Bezugsfrei ab	23.11.2023
Zimmer	2.5
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	90.500 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 45 m²
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	26.07.2033	Endenergiebedarf	266.70 kWh/m²a

Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Die Immobilie



**VP 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.

MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
7 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 29 Immobilienmakler
in Deutschland
Ausgabe 9/2022

Capital
MAKLER-KOMPASS
DEUTSCHLAND
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
DEUTSCHLAND
DE TEST: 2.000 Makler

EAZ-INSTITUT
Begehrteste Immobilienmakler 2022
Kundenausgaben zu 13.500 Märkten
01/2022
faz.net/begehrteste-immobilien-services

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2022
von Poll Immobilien
Im Vergleich:
31 Immobilienmakler
Zur Note: Sehr Gut
Handelsblatt.com - 08.06.2022

EAZ-INSTITUT
Höchste Qualität
Basis: Reputationsanalyse
mit Fokus Qualität:
10/2022
www.eaz.net/hoechste-qualitaet

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÜFUNG
„REPUTATION“
ANALYSE (PROZ 10/2022)
www.deutschlandtest.de

VP
Beste Immobilienbörse 2021
★★★★★
Im Test: 203
Immobilienbörse in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KIEL

MONEY
HÖCHSTE KOMPETENZ
VON POLL IMMOBILIEN
6 weitere Anbieter erhielten
die Note Sehr Gut
Im Test: 29 Immobilienmakler
in Deutschland
Ausgabe 23/2022

www.von-poll.com

Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Ein erster Eindruck

Sie suchen Räumlichkeiten zum Vermieten? Gewerblich oder privat, dann könnte Ihnen diese Immobilie eine Möglichkeit dafür bieten. Sie wurde in den letzten Jahre für den Betrieb einer Apotheke für Lagerung und Verwaltung genutzt. In die Immobilie gelangen Sie durch den seitlich gelegenen Hauseingang. Der eigentliche ehemalige Wohnungseingang ist während der Nutzung als Apotheke durch eine in Leichtbauweise erstellte Medikamentenschleuse ersetzt worden und bei Bedarf ohne großen Aufwand wieder herstellbar. Insgesamt 2 bis 3 Räume lassen sich hier entweder als Büro- oder auf Antrag auch als Wohnräume nutzen. Das Rondell und der Vorratsraum dienten in der Vergangenheit mit den Ablagen und Regalen der Warenlagerung. Hier könnte durch die Nähe der Wasseranschlüsse des Duschbads eine Küche eingebaut werden. Ein Zimmer mit dem angrenzenden Duschbad und ein Raum mit großer Fensterfront und Blick auf die Stellplätze ergänzen das Ganze. Die Stellplätze sind bequem zu erreichen und befinden sich unmittelbar vor dem Haus. Für Pausen, die Mittagszeit oder sonst zur Erholung finden Sie hinter dem Haus eine Möglichkeit (Vereinbarung vorausgesetzt), abgeschirmt etwas Ruhe zu genießen. Diese Immobilie eignet sich für Geschäfte, die etwas Lagerkapazitäten und Büro- oder Besprechungsräume benötigen. Ebenso ist eine Wohnung für 1 bis 2 Personen denkbar. Wenn das für Ihr Projekt interessant sein könnte, dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Ausstattung und Details

- Massive Bauweise
- Ruhige Wohnlage mit Gartenanteil hinter dem Haus (nach Vereinbarung)
- Modernisiertes Duschbad, Fußboden gefliest
- Heller Büroraum durch große Fenster, Fußboden Laminat
- Abstellräume mit vielen Regalen, Fußboden Laminat
- Weiße Kunststofffenster
- Verschattungsmöglichkeit durch Jalousien

Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im nördlichen Kieler Stadtteil Friedrichsort, vor allem bekannt durch den Falkensteiner Strand und die Lindenau-Werft. Friedrichsort verfügt über eine Gemeinschaftsschule, eine Grundschule und mehrere Kindergärten. An kulturellen Angeboten sind besonders die Bücherei und das bekannte Kulturzentrum des Kulturladen Leuchtturm e.V. zu nennen, aber auch der Hochseilgarten direkt am Strand. Der historische Teil des alten Leuchtturmwärterhäuschens wird von einem Sportverein mit Gastronomie genutzt. Die Einkaufsstraße von Friedrichsort ist verkehrsberuhigt ist mit Ruhebänken und Straßencafés besetzt. Hier finden sich noch viele inhabergeführte Geschäfte. Das Zentrum bietet in unmittelbarer Nähe ausreichend gebührenfreie Parkplätze. Verschiedene Einzelhandelsgeschäfte (Lebensmittel, Drogerie, Bäckerei/Café, Bekleidung, Sport, Tierbedarf, Florist, u. ä.) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Ärzte, Apotheke, Bank/Sparkasse, etc.) sind hier angesiedelt. Mehrere Bus - und Fährlinien bringen Sie mehrmals täglich nach Kiel. Über die Bundesstraßen 76 und 503 nach Kiel ist die verkehrstechnische Anbindung sehr gut. Friedrichsort bietet lohnenswerte Ausflugsziele in der näheren Umgebung, darunter den Falkensteiner Strand mit der angrenzenden Steilküste, den Leuchtturm von Friedrichsort, das nostalgische Hafenambiente am Thiessen-Kai, das Kulturzentrum Kulturladen Leuchtturm e.V. oder den Hochseilgarten direkt am Strand. Für ziemlich jeden Geschmack ist etwas dabei.

Objektnummer: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2033. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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: 23053135.2 - 24159 Kiel – Friedrichsort

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com