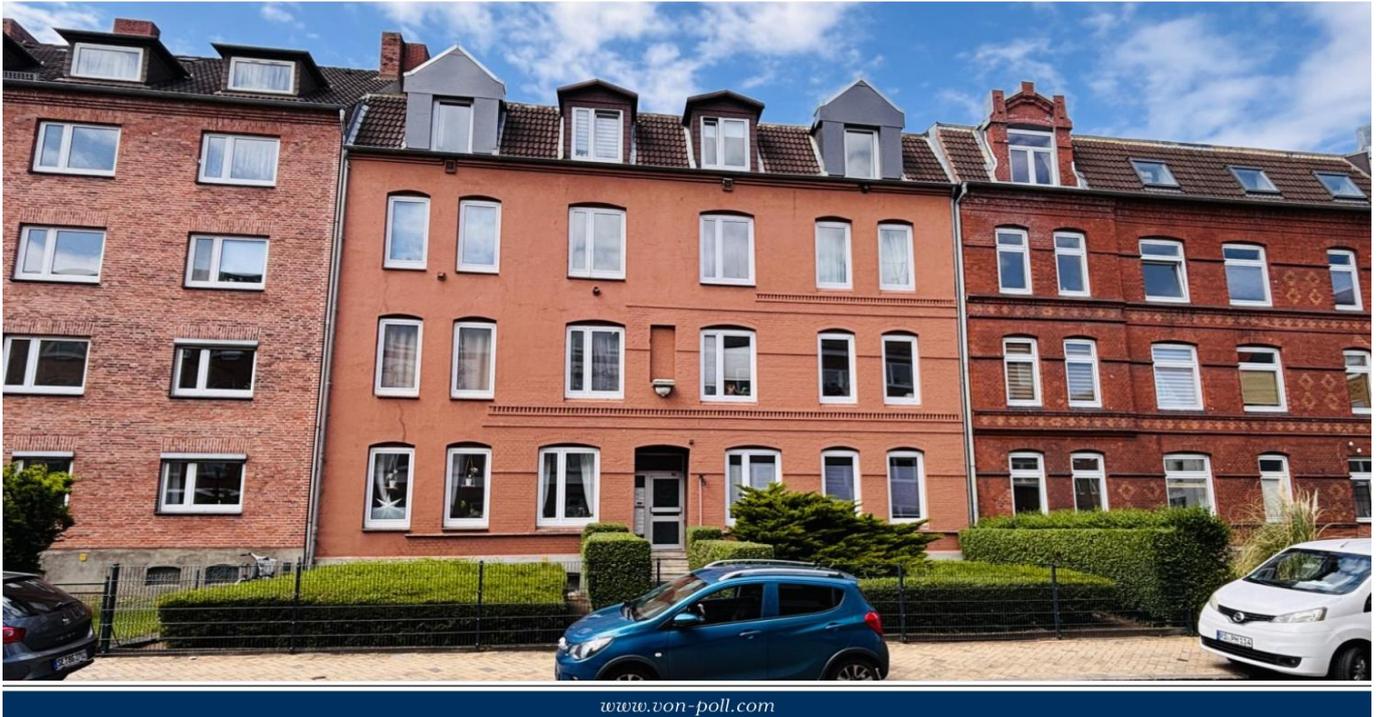


Kiel – Hassee

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Charme in gefragter Wohnlage

Objektnummer: 25471008.10



KAUFPREIS: 1.138.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 477,64 m² • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 407 m²

Objektnummer: 25471008.10 - 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: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Auf einen Blick

| | |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25471008.10 |
| Wohnfläche | ca. 477,64 m ² |
| Dachform | Mansarddach |
| Zimmer | 24 |
| Badezimmer | 9 |
| Baujahr | 1900 |

| | |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis | 1.138.800 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 124 m ² |
| Vermietbare Fläche | ca. 477 m ² |

Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergieverbrauch | 127.20 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 08.01.2029 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
19.07.2021
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IHB Investit
IM TEST: 2.083 Makler
GÜLTIG: BIS: 19.03

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
"Die meisten Kunden-
schichten des Tests sind gut
im Top-25-Emittenten-
ranking in Deutschland"
Annette Pöschel
★★★★★
FOCUS 3624 DEUTSCHLANDTESTE

**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 3624 DEUTSCHLANDTESTE

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 3624 DEUTSCHLANDTESTE

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

VP
2025
IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN
Kiel

www.von-poll.com

Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie

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 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

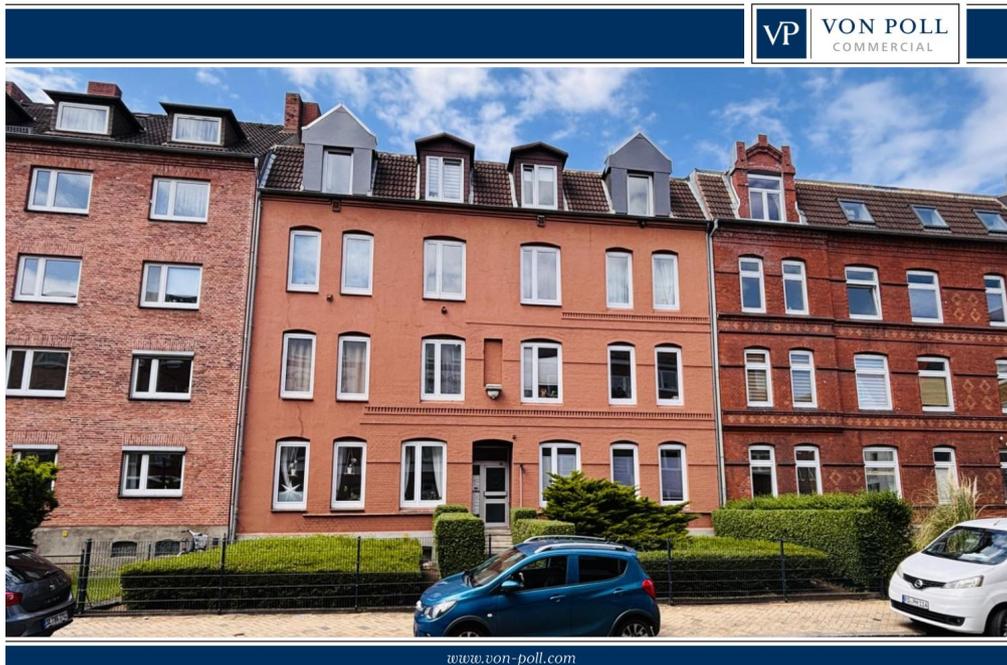
VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



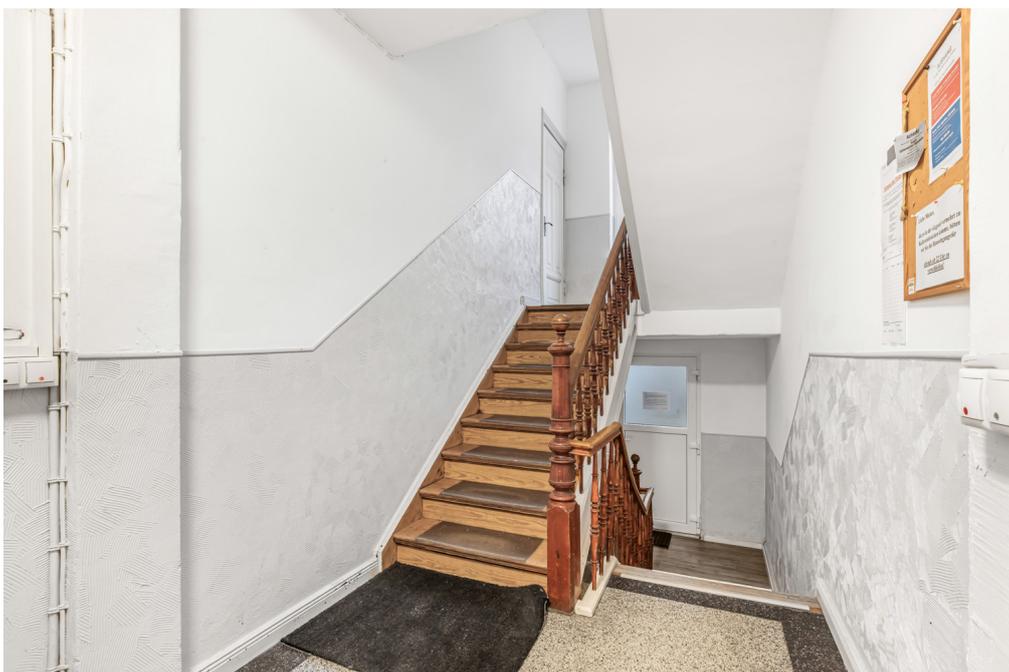
Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie

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



VONPOLLCOMMERCIAL_KIEL

Bewerten Sie uns!



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

Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie



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













www.von-poll.com





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

Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Die Immobilie

VP VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com



Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus überzeugt durch die gelungene Kombination aus klassischem Altbauflair, modernem Wohnkomfort und einer gepflegten Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar. Dies ist ein Standort, der sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietinteressenten sehr beliebt ist.

Das Mehrfamilienhaus beherbergt insgesamt neun Wohneinheiten. Sechs großzügige 3-Zimmer-Wohnungen bieten viel Platz für Paare, Familien oder WGs. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich drei kompaktere 2-Zimmer-Wohnungen, die sich ideal für Singles oder Pendler eignen. Die Aufteilung der Einheiten ist funktional und gut durchdacht, was sich in der langjährigen Vermietbarkeit widerspiegelt.

Gut erhaltene Holzdielen und hohe Decken verleihen den Wohnräumen eine besondere Atmosphäre mit klassischem Altbaucharakter. Dieser wird durch zahlreiche Modernisierungen ergänzt, die den heutigen Ansprüchen gerecht werden. Die Bäder wurden geschmackvoll modernisiert und sind mit praktischen Duschen und Lüftungssystemen ausgestattet. Auch die Küchen wurden in den letzten Jahren kontinuierlich erneuert: Jede Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend gestaltet ist.

Die großzügigen Fensterflächen aller Wohnungen lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen das freundliche Wohnambiente. Im Zuge laufender Sanierungen wurden auch diese sukzessive erneuert und sorgen nun für ein angenehmes Raumklima.

Die technische Ausstattung des Hauses ist sehr gepflegt. Die Heizungsversorgung erfolgt über Fernwärme, deren Leitungen bereits im Jahr 1998 erneuert wurden. Seit 2015 wurden die Wohnungen des Hauses umfassend modernisiert.

Besonders praktisch ist der Innenhof, der nicht nur Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bietet, sondern den Mietern auch ein separates Hofgebäude mit zusätzlichem Stauraum zur Verfügung stellt – ein nicht zu unterschätzender Mehrwert im städtischen Raum.

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine hervorragende Kombination aus historischem Charme, moderner Ausstattung und attraktiver Lage und stellt somit eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigentümer dar, die Wert auf Qualität,

Substanz und Potenzial legen.

Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Ausstattung und Details

Wohnungen

- 6 großzügige 3-Zimmer-Wohnungen
- 3 kompakte 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss
- Funktionale, gut geschnittene Grundrisse

Innenausstattung

- Holzdielen in den Wohnräumen
- Hohe Decken mit Altbaucharme
- Moderne, geschmackvolle Duscbäder mit Lüfter (laufend erneuert)
- Zeitgemäße Einbauküchen in allen Einheiten (laufend erneuert)
- Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht (ebenfalls laufend erneuert)

Technik und Gebäudezustand

- Fernwärmeheizung, Leitungen 1998 erneuert
- Elektrik seit 2015 modernisiert
- Bäder seit 2015 modernisiert
- Küchen seit 2015 modernisiert
- Gaubensanierung 2025
- Dacherneuerung inkl. Gauben im Jahr 1987
- Kellersanierung
- Hoffassade mit neuem Putz

Außenbereich & Allgemeinflächen

- Ruhiger Innenhof mit Fahrradabstellflächen
- Separates Hofgebäude mit zusätzlichem Stauraum

Lagevorteile

- Beliebte, nachgefragte Wohnlage
- Gute Anbindung an ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in fußläufiger Nähe

Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus liegt im südlichen Teil der Stadt und bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Lebensgefühl und guter Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B76 sowie die A215 sind die Kieler Innenstadt und umliegende Städte schnell und bequem erreichbar. Zudem sorgt ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr mit regelmäßigen Busverbindungen für zusätzliche Mobilität.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken, darunter Supermärkte, Discounter und kleinere Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind in der Nähe leicht zugänglich, was die Versorgungssituation komfortabel macht. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten und Schulen, während Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportvereine und kulturelle Einrichtungen die Lebensqualität für alle Altersgruppen steigern.

Das Umfeld ist vielseitig und reicht von Mehrfamilienhäusern bis hin zu Einfamilienhäusern, was die Gegend für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv macht. Die Nähe zur Kieler Förde und anderen Naherholungsgebieten bietet zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit und die vielfältige Infrastruktur ist sowohl für Familien als auch für Singles und Paare eine begehrte Wohnlage.

Objektnummer: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 127.20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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 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: 25471008.10 - 24113 Kiel – Hassee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com