

Core-Investment in Kiel: Vollvermietetes Wohn-/Geschäftshaus in 1A-Lage! OTTO STÖBEN!

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. USt. für den Käufer
Kaufpreis	2.750.000 €
X-fache	22.5
Mieteinnahmen Ist pro Periode	122.232,12 €
IST Periode	Jahr

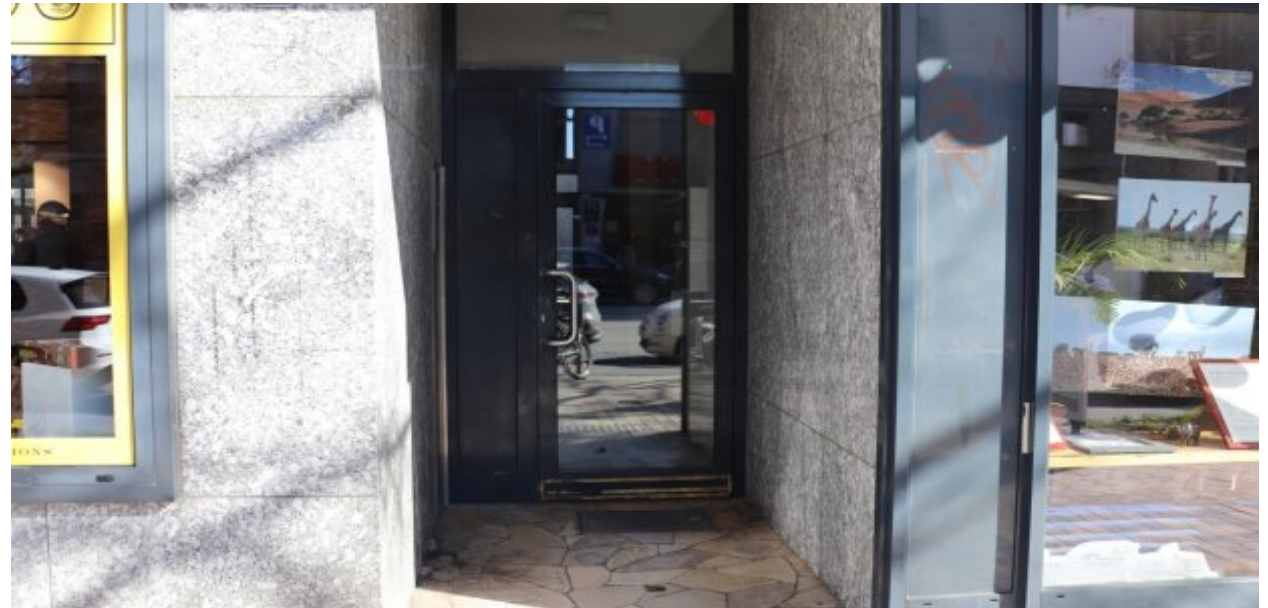


Objektbeschreibung

In bester Lage präsentiert sich dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus eingebettet in ein gewachsenes Umfeld weiterer gepflegter Wohn- und Geschäftshäuser. Die Holtenauer zählt zu den begehrtesten Adressen Kiels. Sie überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, eine lebendige Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung sowie ihre hohe Passantenfrequenz. Besonders attraktiv ist die Nähe zur renommierten Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, die für eine stetige Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen sorgt. Auch die Kieler Innenstadt sowie die malerische Kieler Förde sind in wenigen Minuten erreichbar. Diese Kombination aus Top-Lage, stabiler Nachfrage und maritimem Flair macht die Immobilie zu einer nachhaltigen und wertstabilen Kapitalanlage.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	703,35 m ²
Nutzfläche	309,31 m ²
Grundstücksfläche	623 m ²
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort



Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Holtenauer Straße in der Landeshauptstadt Kiel. Diese Adresse zählt zu den beliebtesten und etabliertesten Einkaufsmeilen der Stadt und verbindet urbanes Flair mit gewachsener Infrastruktur. Zahlreiche Gewerbetreibende aus unterschiedlichsten Branchen – von inhabergeführten Fachgeschäften über Gastronomiebetriebe bis hin zu Dienstleistungsunternehmen – haben sich hier erfolgreich niedergelassen. Die Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Nahversorgung sorgt für eine hohe Besucherfrequenz und eine lebendige Atmosphäre. Durch die Nähe zur Christian-Albrechts-Universität zu Kiel sind die Wohnungen besonders begehrt. Studierende, Universitätsmitarbeitende und Pendler schätzen die zentrale Lage, die kurzen Wege sowie die ausgezeichnete Infrastruktur. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine optimale Anbindung an die Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie weitere Stadtteile.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Befeurung	Fernwärme
Unterkellert	Ja



Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2029-06-17
Energieverbrauchskennwert	110.2kWh/m ² a
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	FERN



Ausstattung

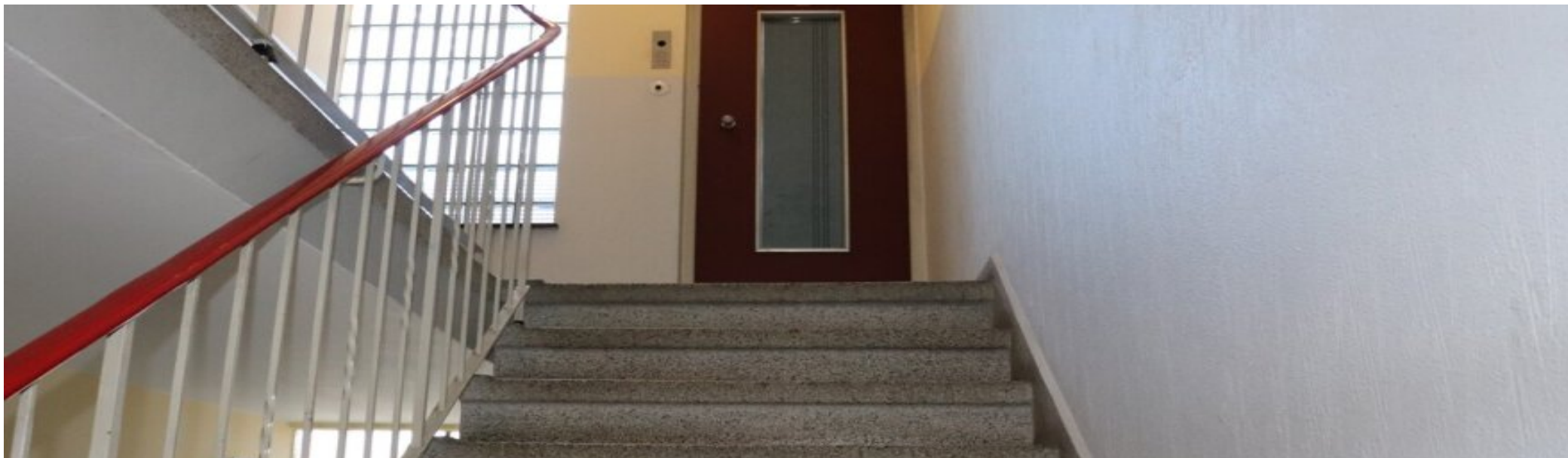
Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 1960 in solider, massiver Bauweise errichtet und ist voll vermietet.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei gut vermietete Ladenflächen mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 309 m². Die Einheiten profitieren von einer attraktiven Sichtbarkeit und stabiler Nachfrage.

Vom 1. bis zum 4. Obergeschoss verteilen sich auf jeder Etage jeweils zwei Wohnungen – insgesamt 8 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 625 m². Die klassische Aufteilung sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit und spricht eine breite Zielgruppe an.

Im Dachgeschoss befinden sich 5 vermietbare Einzelzimmer mit einer Gesamtfläche von ca. 77 m². Die Zimmer verfügen über eine gemeinschaftlich genutzte Küche sowie ein Gemeinschaftsbadezimmer – ein besonders attraktives Konzept für Studierende oder Berufspendler.

Der Aufzug wurde in 2018 aufwendig saniert, das Haus ist voll unterkellert, die Versorgung erfolgt über eine Fernwärmanlage.



Im Hinterhof ist eine kleine grüne Hoffläche, die nur zu Erholungszwecken dient. Stellplätze gibt es keine.
Dieses Objekt bietet mit insgesamt ca. 1.011,66 m² vermietbarer Fläche eine attraktive Mischung aus Wohnen und Gewerbe, solide Vermietungsstrukturen sowie weiteres Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Bestandsinvestments.



Sonstiges

Willkommen in Kiel – Ihrem zukünftigen Investitionsstandort

Dieses im Jahr 1960 errichtete Wohn- und Geschäftshaus bietet auf einem ca. 623 m² großen Grundstück eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf Stabilität, Lagequalität und nachhaltige Entwicklungsperspektiven setzen. Die Kombination aus etabliertem Gewerbe, gefragtem Wohnraum und universitärer Nähe schafft eine solide Grundlage für langfristige Mietsicherheit und kontinuierliche Nachfrage. Ob als Erweiterung Ihres Immobilienportfolios oder als strategischer Einstieg in den attraktiven Standort Kiel – dieses Objekt eröffnet vielseitige Perspektiven.

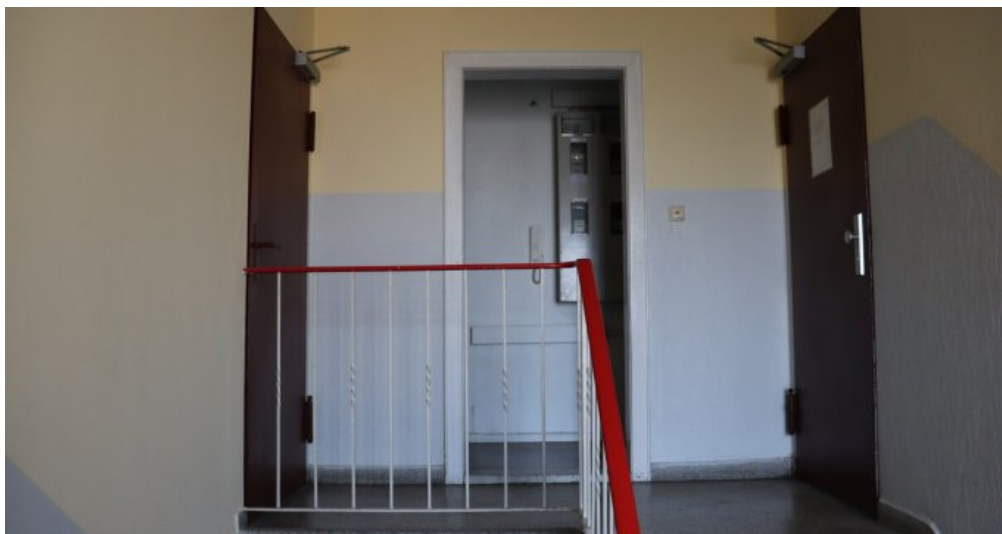
Profitieren Sie von einer wirtschaftsstarken Landeshauptstadt, einer gewachsenen Infrastruktur und einer Mikrolage mit dauerhaft hoher Attraktivität.

Ihre Chance – jetzt handeln

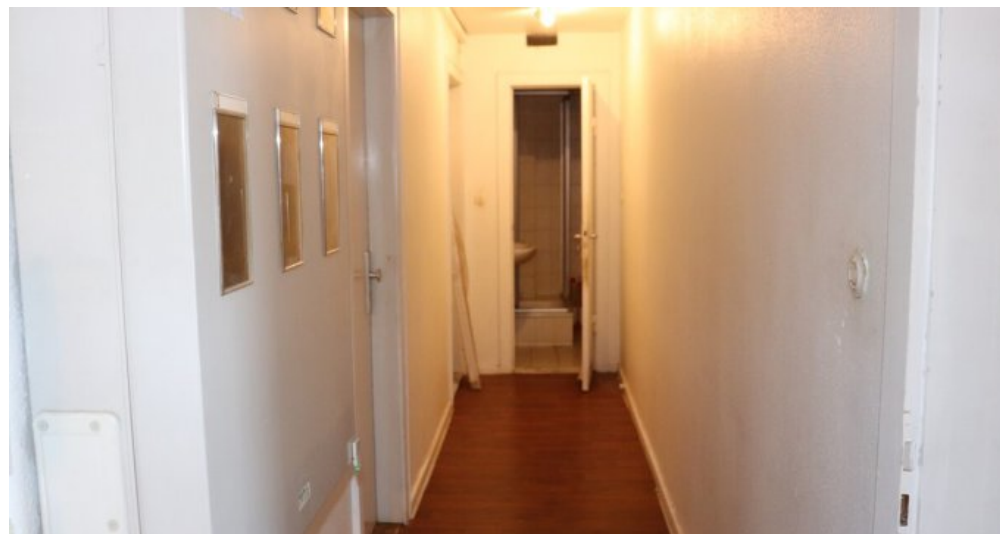
Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in einem gefragten Marktumfeld nachhaltig Fuß zu fassen oder Ihren Bestand gezielt auszubauen.



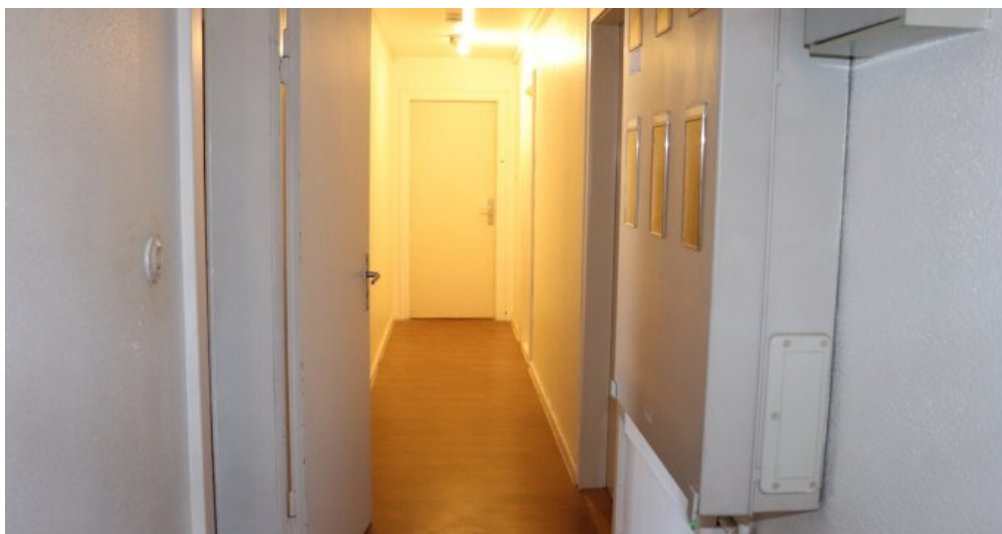
Das Angebot ist mit 2,975 % inkl. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis provisionspflichtig für den Käufer. Kontaktieren Sie uns und profitieren Sie von unserer umfassenden Beratungskompetenz sowie unserer langjährigen Erfahrung im Vertrieb anspruchsvoller Anlageimmobilien. Wir freuen uns darauf, Sie bei diesem Investmentvorhaben zu begleiten. Nutzen Sie unser Know-how zu Ihrem Vorteil!.



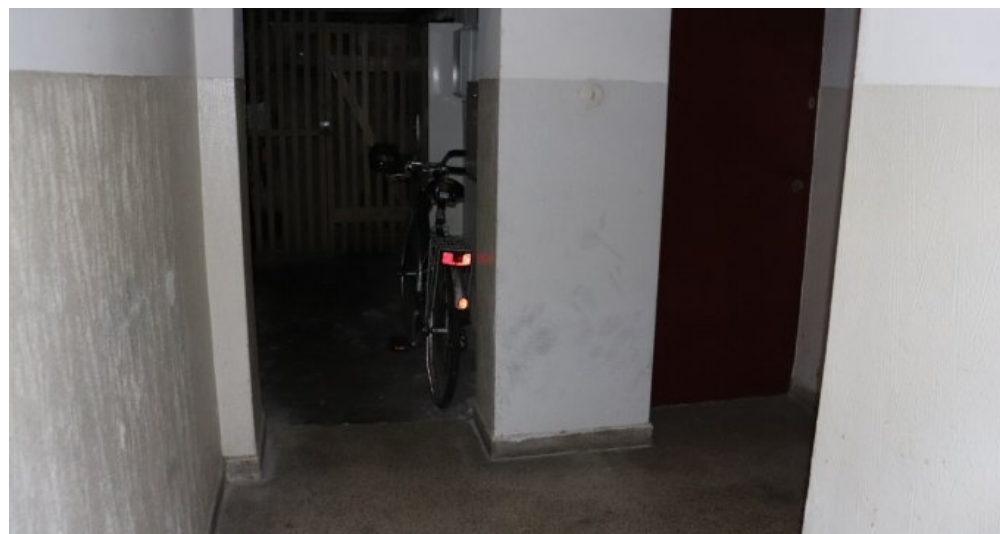
8



9



10



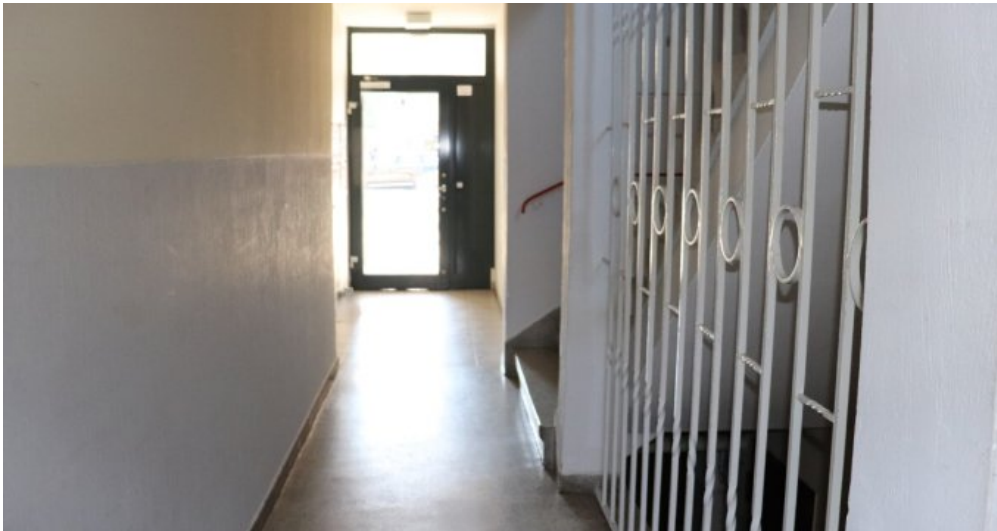
11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23

