

#### Kiel - Kiel-Mitte

# Helle, moderne Bürofläche in bester Lage unweit des Kieler Hauptbahnhofs

Objektnummer: 25471019.5



MIETPREIS: 1.017 EUR • ZIMMER: 4



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



# Auf einen Blick

Objektnummer	25471019.5
Zimmer	4
Baujahr	1910
Stellplatz	2 x Freiplatz, 25 EUR (Miete)

Mietpreis	1.017 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Provision	Mieterprovision beträgt das 1,0-fache (exkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Gesamtfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 113 m²
Gewerbefläche	ca. 113 m²
Vermietbare Fläche	ca. 113 m²



# Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.08.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	VERBRAUCH	
Endenergie- verbrauch	102.00 kWh/m²a	
Energie- Effizienzklasse	D	
Baujahr laut Energieausweis	1919	



























### Die Immobilie





#### 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.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com















#### Ein erster Eindruck

Sichern Sie sich jetzt Ihre neue Arbeitsumgebung in zentraler Lage, nur wenige Schritte vom Hauptbahnhof Kiel entfernt. Die hell und freundlich gestaltete Bürofläche überzeugt durch ihre hervorragende Erreichbarkeit, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ihren modernen, einladenden Charakter.

#### Die Fläche bietet Ihnen:

- Vier individuell nutzbare Büroräume, die sich perfekt für unterschiedliche Teamgrößen, Besprechungen oder kreative Arbeitsbereiche eignen. Jeder Raum lässt sich nach Ihren Bedürfnissen gestalten
- Eine großzügige Küche, die Platz für Pausen, gemeinsames Mittagessen oder kleine Besprechungen bietet und ein echter Treffpunkt für Ihr Team ist
- Zwei separate Stellplätze, die Komfort und Sicherheit für Ihre Mitarbeitenden oder Kundschaft garantieren
- Modernisierungen im Jahr 2025, darunter ein neuer Bodenbelag und frische Malerarbeiten, sodass Sie die Räume in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand vorfinden

Ein besonderes Highlight sind die bereitgestellten KI-animierten und eingerichteten Bilder. Sie ermöglichen es Ihnen, die Bürofläche virtuell zu erleben, und vermitteln einen realistischen Eindruck davon, wie Ihr neuer Arbeitsplatz aussehen könnte: modern, hell und inspirierend.

Die Bürofläche ist sofort verfügbar und eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale Lage, eine professionelle Ausstattung und eine flexible Raumgestaltung legen. Ob für kleine Teams, kreative Start-ups oder etablierte Unternehmen – hier finden Sie den perfekten Rahmen für produktives Arbeiten und repräsentative Kundenkontakte.

Nutzen Sie die Chance, Ihr Unternehmen in einer der besten Lagen Kiels zu positionieren und in einer Umgebung zu arbeiten, die sowohl funktional als auch einladend ist.



## Ausstattung und Details

- Zentrale Lage in Kiel, nur wenige Schritte vom Hauptbahnhof entfernt
- Helle, freundliche Räume mit viel Tageslicht
- Vier individuell nutzbare Büroräume für unterschiedliche Arbeitsbereiche, Besprechungen oder kreative Nutzung
- Großzügige Küche für Pausen, Mittagessen und Teamkommunikation
- Zwei separate Stellplätze für Mitarbeitende oder Kundschaft
- Neuer Bodenbelag (2025) modern und gepflegt
- Frisch gestrichene Wände (Malerarbeiten 2025)

KI-animierte, eingerichtete Visualisierungen für eine realistische Darstellung der Nutzungsmöglichkeiten

- Sofort verfügbar, Einzug ohne Wartezeit möglich
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten ideal für kleine Teams, Start-ups oder etablierte Unternehmen
- Repräsentative Arbeitsumgebung für Kundentermine oder interne Besprechungen
- Moderne Infrastruktur und gepflegtes Ambiente
- Optimale Erreichbarkeit durch zentrale Lage und Nähe zum öffentlichen Nahverkehr
- Hochwertige Renovierung und Ausstattung, die ein sofortiges Einziehen ermöglicht
- Raumaufteilung variabel nutzbar für Besprechungen, Einzelbüros oder Teamarbeitsplätze



#### Alles zum Standort

Die Gewerbeeinheit befindet sich in attraktiver Lage im Kiel, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und der Kieler Innenstadt entfernt und liegt in einer ruhigen Seitenstraße, dennoch hervorragend an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeitende, Kundinnen und Kunden – ob zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie Dienstleister und Einzelhändler. Auch wichtige Institutionen, Behörden und Bildungseinrichtungen sind schnell erreichbar, was die Lage besonders für beratende oder verwaltende Tätigkeiten attraktiv macht.

Dank der Nähe zur Autobahnauffahrt A 215 und zur B 76 ist auch die überregionale Erreichbarkeit optimal. Der Kieler Hauptbahnhof, der ZOB und mehrere Buslinien bieten zudem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Die Kombination aus zentraler Stadtlage, ruhigem Umfeld und exzellenter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer gefragten Adresse für vielfältige gewerbliche Nutzungskonzepte.



#### Weitere Informationen

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.



# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com