

Kiel - Russee/Hammer

# Gewerbeobjekt Kiel-Russee: Individuell teilbare Flächen für Produktion, Logistik & Verwaltung

Objektnummer: 25471029.10



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 0 EUR • GRUNDSTÜCK: 6.641 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

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

Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

## Auf einen Blick

Objektnummer	25471029.10	Mietpreis	Auf Anfrage
Baujahr	1966	Hallen/Lager/Produktion	Halle
Stellplatz	20 x Freiplatz, 25 EUR (Miete)	Provision	Mieterprovision beträgt das 2,0- fache (exkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Gesamtfläche	ca. 7.000 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 6020 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 7000 m <sup>2</sup>
		Bürofläche	ca. 980 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart Zentralheizung

Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

## 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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



### Ihr Partner für renditestarke Immobilieninvestments

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkenntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



#### UNSERE SCHWERPUNKTE



Verkauf von  
Mehrfamilienhäusern  
und Wohnanlagen

Zielgerichtete  
Ansprache qualifizierter  
Käufer und diskrete  
Vermarktung für  
optimale Ergebnisse.



Vermarktung von  
Neubauprojekten  
und Grundstücken

Strategische  
Positionierung,  
zielgruppengenaue  
Vermarktung für maximale  
Wertschöpfung.



Ansprache von  
Kapitalanlegern  
und Investoren

Zugang zu einem  
starken Netzwerk  
geprüfter Investoren –  
regional und  
überregional.



Marktpreis-  
einschätzung und  
Projektpositionierung

Fundierte Bewertung  
und datenbasierte  
Strategien für eine  
optimale Platzierung  
am Markt.



Professionelle  
Vermarktung bis  
zum Abschluss

Ganzheitliche  
Betreuung – strukturiert,  
transparent und  
erfolgsorientiert.

Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

## Die Immobilie



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung



**Immobilien-  
bewertung –  
schnell und  
unverbindlich.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf **VON POLL IMMOBILIEN Home**.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

## Die Immobilie

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

www.von-poll.com

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

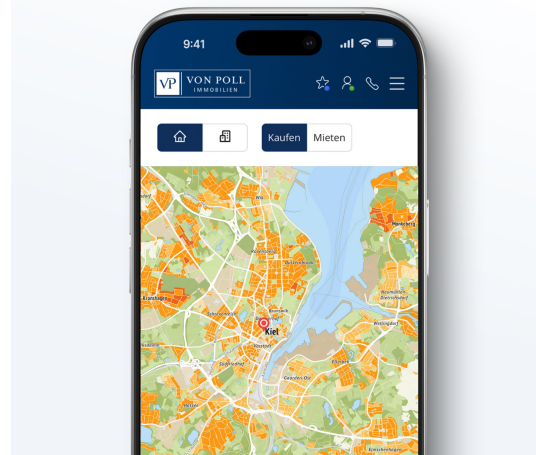


Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

## Die Immobilie

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



### Selbstständige/r Immobilienmakler/in (m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein



**Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

## Ein erster Eindruck

Dieses vielseitig nutzbare Gewerbeobjekt in Kiel-Russee bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Logistik, Lagerhaltung, Handwerk und Verwaltung. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 7.000,00 m<sup>2</sup>, die sich aufgrund ihrer Struktur individuell teilen lässt. Eine Flächenteilung ist bereits ab ca. 200,00 bis 400,00 m<sup>2</sup> möglich, wodurch sich das Objekt sowohl für kleinere als auch für größere Gewerbenutzer eignet. Insgesamt ist eine Aufteilung in 8–9 Einheiten realisierbar.

Ein wesentlicher Bestandteil des Objekts sind die großzügigen Hallenflächen, die durch hohe Deckenhöhen und flexible Grundrisse überzeugen. Die Hallen können individuell genutzt und an unterschiedliche betriebliche Anforderungen angepasst werden. Ein vorhandener Schwerlastkran erweitert die Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für industrielle, technische oder handwerkliche Betriebe. Das Gelände ist LKW-befahrbar und ermöglicht eine effiziente Anlieferung sowie einen reibungslosen Warenumschlag.

Ergänzend stehen vier Büroeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 980 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Sie eignen sich für Verwaltung, Organisation oder Kundenempfang. Ein Teilkeller ergänzt die Nutzflächen und kann beispielsweise als Lager- oder Technikbereich genutzt werden. Auf dem Grundstück stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, die eine komfortable Parksituation für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten gewährleisten.

Die Lage in Kiel-Russee zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Die Autobahnen sowie die Kieler Häfen und Fährverbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Waren- und Personenverkehr gegeben ist.

Insgesamt handelt es sich um ein flexibles und teilbares Gewerbeobjekt, das durch seine Flächenvielfalt, technische Ausstattung, gute Erreichbarkeit und ausreichende Parkmöglichkeiten überzeugt. Es eignet sich für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungskonzepte.

**Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

## **Ausstattung und Details**

- **Ca. 7.000,00 m<sup>2</sup> vermietbare Gesamtfläche**
- **Flexible und kleinteilige Flächenteilung bereits ab ca. 200,00 bis ca. 400,00 m<sup>2</sup> möglich**
- **Aufteilung in bis zu 8–9 eigenständige Einheiten realisierbar**
- **Kombination aus Hallen-, Büro- und Nebenflächen**
- **Großzügige Hallenflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Hohe Deckenhöhen für effiziente Lager-, Produktions- oder Logistikknutzung**
- **Schwerlastkran für industrielle und technische Anforderungen**
- **LKW-Befahrbarkeit des gesamten Areals**
- **Gute Anlieferungs- und Rangiermöglichkeiten**
- **Vier Büroeinheiten mit insgesamt ca. 980 m<sup>2</sup> Fläche**
- **Büroflächen geeignet für Verwaltung, Planung, Vertrieb oder Kundenempfang**
- **Teilkeller nutzbar als Lager-, Archiv- oder Technikfläche**
- **Ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten**
- **Übersichtlich angelegte Außenflächen**
- **Gute interne Erschließung der einzelnen Flächen**
- **Individuelle Anpassung der Flächen an Nutzeranforderungen möglich**
- **Mehrmieterkonzept realisierbar**
- **Attraktive Gewerbelage in Kiel-Russee**
- **Sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen**
- **Schnelle Erreichbarkeit der Kieler Häfen und Fährterminals**
- **Gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Wirtschaftsverkehr**

**Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

## **Alles zum Standort**

Das Gewerbeobjekt befindet sich in Kiel-Russee, einem etablierten und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbebestandort im Süden der Landeshauptstadt Kiel. Der Standort ist insbesondere bei produzierenden Betrieben, Logistikunternehmen, Handwerksbetrieben sowie dienstleistungsorientierten Gewerben gefragt und bietet optimale Voraussetzungen für effiziente Betriebsabläufe.

Die verkehrliche Anbindung ist ein wesentlicher Standortvorteil. Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der überregionalen Verkehrsachsen in Richtung Hamburg, Flensburg und Lübeck. Zudem sind die Kieler Häfen und Fährterminals in kurzer Fahrzeit erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit nationalen und internationalen Warenströmen macht.

Auch der innerstädtische Bereich Kiels ist gut angebunden und ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner. Der Standort ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen. Dadurch wird eine verlässliche Erreichbarkeit für Schichtbetriebe und Büroarbeitsplätze gleichermaßen gewährleistet.

Das Umfeld ist geprägt von gewerblicher Nutzung, was eine hohe Standortakzeptanz für Betriebszeiten, Lieferverkehre und logistische Abläufe bietet. Die Lage in Kiel-Russee verbindet somit funktionale Gewerbeinfrastruktur, gute Erreichbarkeit und betriebsfreundliche Rahmenbedingungen und stellt einen leistungsfähigen Standort für Unternehmen unterschiedlichster Branchen dar.

**Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

## 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.

**Objektnummer: 25471029.10 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

## **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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**