

Ruhwinkel

Gewerbeimmobilie mit Werkstatt, Lackierbetrieb und PV-Anlage nahe A21 Ruhwinkel

Objektnummer: 26471034



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 468.500 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.376 m²

Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

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

Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Auf einen Blick

Objektnummer	26471034
Dachform	Satteldach
Baujahr	1920
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	468.500 EUR
Hallen/Lager/Produktion	Halle
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 508 m ²
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 318 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 190 m ²
Bürofläche	ca. 60 m ²

Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	202.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.09.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Die Immobilie



VON POLL
COMMERCIAL



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

Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Die Immobilie



Unser neuer
FINANZIERUNGSPARTNER

**Wolfgang
Staschull**

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



Individuelle
Beratung



Top
Konditionen



Professionelle
Abwicklung

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

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



Mehrfamilienhäuser



Kapitalanlagen



Gewerbeimmobilien



Neubauprojekte



Gewerbevermietung

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

Jetzt bewerben!

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



Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Die Immobilie

Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – 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

Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Die Immobilie

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im
App Store



JETZT BEI
Google Play

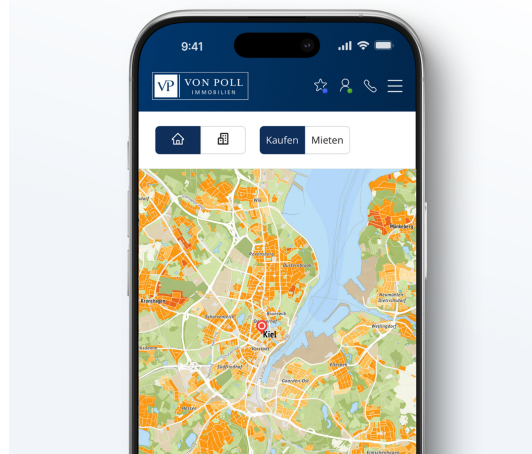




www.von-poll.com

Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Ein erster Eindruck

Großzügige Werkstattflächen, professionelle Lackiertechnik, Büroflächen und eine Betriebswohnung mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage – diese Gewerbeimmobilie zum Kauf bietet alles, was zukunftsorientierte Unternehmen und Kapitalanleger heute suchen.

Auf einem ca. 2.376 m² großen Grundstück liegt ein Gewerbebestandort, der speziell für Betriebe mit hohem Platzbedarf konzipiert wurde. Ob Kfz-Werkstatt, Karosserie- und Lackierbetrieb, Nutzfahrzeugservice, Wohnmobilzentrum, Landmaschinentechnik, Metallbau, Handwerksbetrieb oder technischer Dienstleister – die Nutzungsmöglichkeiten dieser Halle mit Werkstatt sind außergewöhnlich vielseitig.

Die großzügige Werkstatt überzeugt durch beeindruckende Hallenhöhen und komfortable Zufahrten für Transporter, LKW, Wohnmobile und andere Großfahrzeuge. Eine voll funktionsfähige Lackierkabine ermöglicht die sofortige Fortführung bestehender Lackierarbeiten.

Zwei weitere, flexibel nutzbare Hallenbereiche mit Rolltoren erlauben eine optimale Organisation unterschiedlicher Betriebsabläufe. Eine der Werkstätten verfügt bereits über eine Hebebühne – ideal für Wartungs-, Reparatur- und Servicearbeiten.

Der angeschlossene Büro- und Sozialtrakt umfasst Büroräume, Mitarbeiterküche, Lagerflächen sowie Sanitärbereiche mit Dusche und WC. Im Obergeschoss ergänzt ein weiterer Bürobereich das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist die direkt angrenzende Betriebswohnung mit ca. 180 m² - über zwei Ebenen – nutzbar als Unternehmerwohnung, Mitarbeiterunterkunft oder als zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung. Die Wohnung ist aktuell für ca. 800,00 € im Monat vermietet.

Die moderne Photovoltaikanlage mit rund 30 kWp Leistung reduziert Energiekosten nachhaltig und sichert langfristige Vorteile angesichts steigender Energiepreise.

Großzügige Außenflächen ermöglichen komfortables Rangieren, Parken sowie problemlose An- und Abfahrt von Transportern, Wohnmobilen und LKW. Die zentrale Lage sorgt für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner.

Eine Gewerbeimmobilie dieser Größenordnung, Ausstattung und Flexibilität kommt nur selten auf den Markt. Nutzen Sie die Chance, einen vollwertigen Unternehmensstandort mit

Werkstatt, Hallenflächen, Lackierbetrieb, Büroeinheiten, Betriebswohnung und nachhaltiger Energieversorgung zu erwerben.

Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Ausstattung und Details

- Große Werkstatt-/Gewerbehalle für LKW, Transporter und Wohnmobile
- Voll funktionsfähige Lackierkabine
- Zwei zusätzliche Werkstatt- und Hallenbereiche
- Rolll Tore für flexible Hallentrennung
- Hebebühne vorhanden
- Büroflächen mit Kunden- und Verwaltungsbereich
- Mitarbeiterküche
- Lager- und Abstellflächen
- Dusch- und WC-Anlagen
- Zusätzliches Büro im Obergeschoss
- Betriebswohnung / Einliegerwohnung über zwei Ebenen
- Moderne Photovoltaikanlage mit ca. 30 kWp
- Hohe Hallen und großzügige Einfahrten
- Geeignet für Kfz-Werkstatt, Lackierbetrieb, Wohnmobil-Service, Caravan-Technik, Nutzfahrzeugtechnik, Metallbau, Handwerk und Produktion
- Gute Rangier- und Stellflächen
- Zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung
- Sofort nutzbarer Gewerbestandort mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

Alles zum Standort

Die Gewerbeimmobilie liegt in der Gemeinde Ruhwinkel im Kreis Plön, Schleswig-Holstein – zentral im sogenannten Städteviereck Kiel – Plön – Bad Segeberg – Neumünster. Alle vier Städte sind von Ruhwinkel aus in rund 20 bis 30 Kilometern erreichbar, die Landeshauptstadt Kiel liegt etwa 30 Kilometer entfernt.

Verkehrstechnisch profitiert der Standort von der direkten Nähe zur Bundesautobahn A21, die das Gemeindegebiet von Ruhwinkel von Kiel nach Bad Segeberg durchzieht – ein klarer Vorteil für Gewerbebetriebe mit Kunden- und Lieferverkehr sowie für Unternehmen mit überregionalem Einzugsgebiet.

Landschaftlich ist die Region durch das Wankendorfer Seengebiet in der Bornhöveder Seenkette geprägt, was dem Standort trotz seiner guten Erreichbarkeit einen ländlich-ruhigen Charakter verleiht. Die Gemeinde ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt, was ausreichend Flächenreserven und ein gewachsenes Umfeld für gewerbliche Nutzungen mit Platzbedarf bietet – ideal für Werkstatt-, Lager- und Servicebetriebe.

Für Kapitalanleger und Betreiber ergibt sich damit eine attraktive Kombination aus guter Autobahnanbindung, zentraler Lage zwischen mehreren Mittelzentren und einem ruhigen, ländlich geprägten Standortumfeld.

Objektnummer: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26471034 - 24601 Ruhwinkel

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