

Kiel – Kiel-Mitte

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

Objektnummer: 25471019.5



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

MIETPREIS: 1.017 EUR • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

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

Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## 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 m <sup>2</sup>                                                           |
| Gewerbefläche      | ca. 113 m <sup>2</sup>                                                           |
| Vermietbare Fläche | ca. 113 m <sup>2</sup>                                                           |

Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 24.08.2028 | Endenergieverbrauch         | 102.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1919           |



Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## Die Immobilie





**EINBLICKE HINTER DIE KULISSEN  
UNSER NEUER BLOG IST ONLINE!**

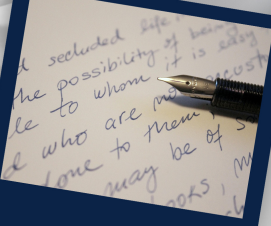
🔗 **Hausanschlüsse** –  
oft unterschätzt, aber essenziell! 🏠

Ob Strom, Wasser, Abwasser oder Gas –  
**Hausanschlüsse** sind die unsichtbare Basis  
jeder Immobilie, und ihre Bedeutung wird  
häufig unterschätzt.

Unser neuester **Blogbeitrag** zeigt:

- Warum korrekte Anschlüsse bei der  
Planung & Nutzung **entscheidend** sind
- Welche **Kostenfallen** bei  
Anschlussarbeiten lauern
- Worauf Bauherren, Käufer und  
Investoren unbedingt **achten** sollten
- Praktische **Tipps**, wie man  
Anschlussprobleme früh vermeiden  
kann

➡ Mehr erfahren: Den Link zum  
Blog findet Ihr in der Bio!!!



Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

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

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

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



Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## Die Immobilie

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 110 2022  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: F&Z Institut  
18. TEST: 5.081 Makler  
GUT: 88% 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Tests Note Gut  
im Test: 48 Immobilien  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
★★★★★  
F&Z INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
für net/angebotste-produkte-services

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIAZ  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
TOP 100  
Im Jahr 2024  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
TOP

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
für net/angebotste-produkte-services

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

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

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## 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.



Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## 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

**Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte**

## 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.

Objektnummer: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25471019.5 - 24114 Kiel – Kiel-Mitte

## 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)