

**Kiel - Kiel-Mitte**

# Attraktive Laden- und Verkaufsfläche in bester Innenstadtlage – ca. 2.030 m<sup>2</sup> über zwei Etagen

**Objektnummer: 25471023**



**MIETPREIS: 25.355 EUR**

**Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

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

Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25471023	Mietpreis	25.355 EUR
Baujahr	1960	Nebenkosten	4.814 EUR
		Einzelhandel	Verkaufsfläche
		Provision	Mieterprovision beträgt das 2,0-fache (exkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Gesamtfläche	ca. 2.028 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 1.988 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 1988.36 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 2028 m <sup>2</sup>

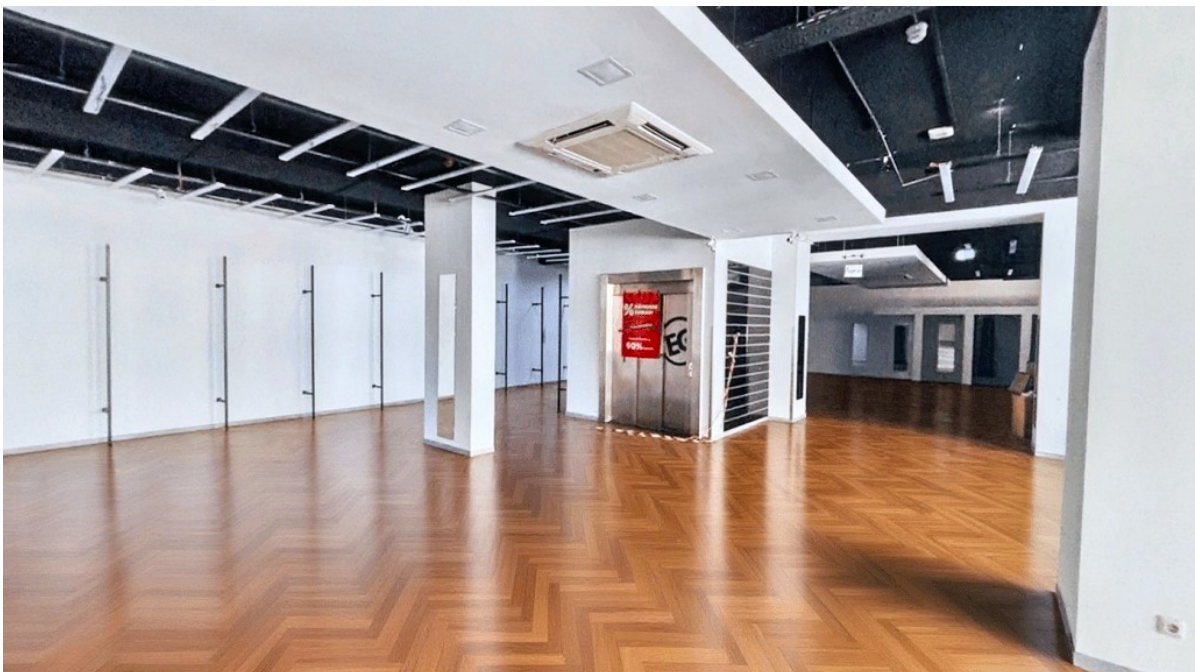
**Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	136.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.02.2028	Energieeffizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1959

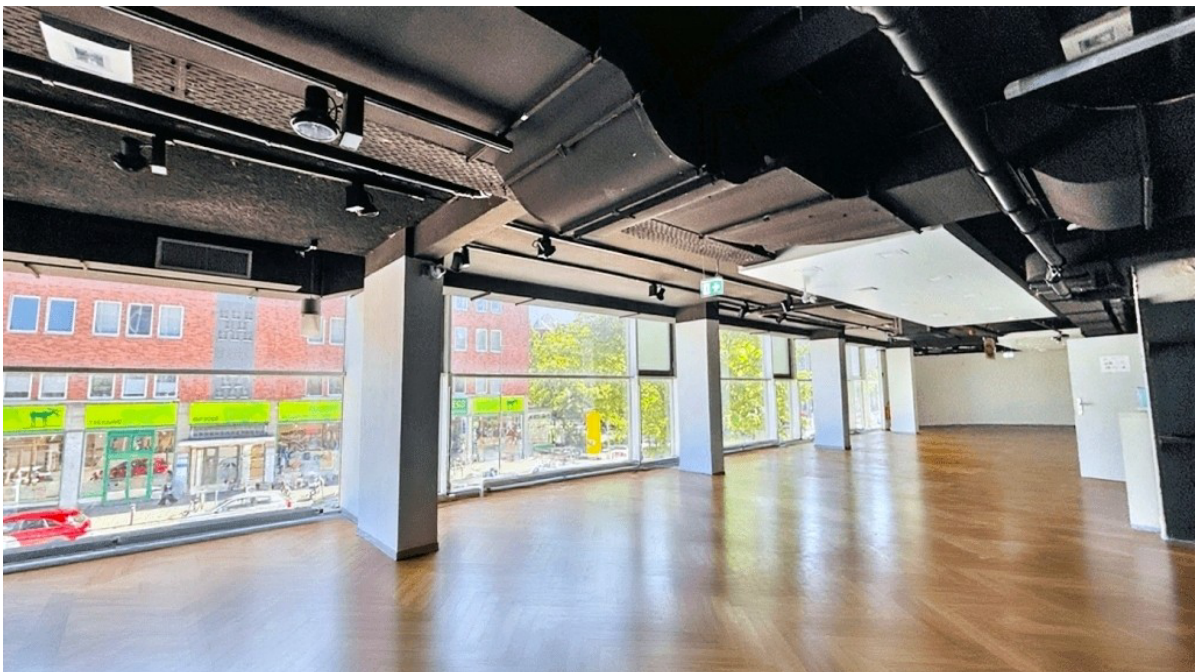
Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## Die Immobilie



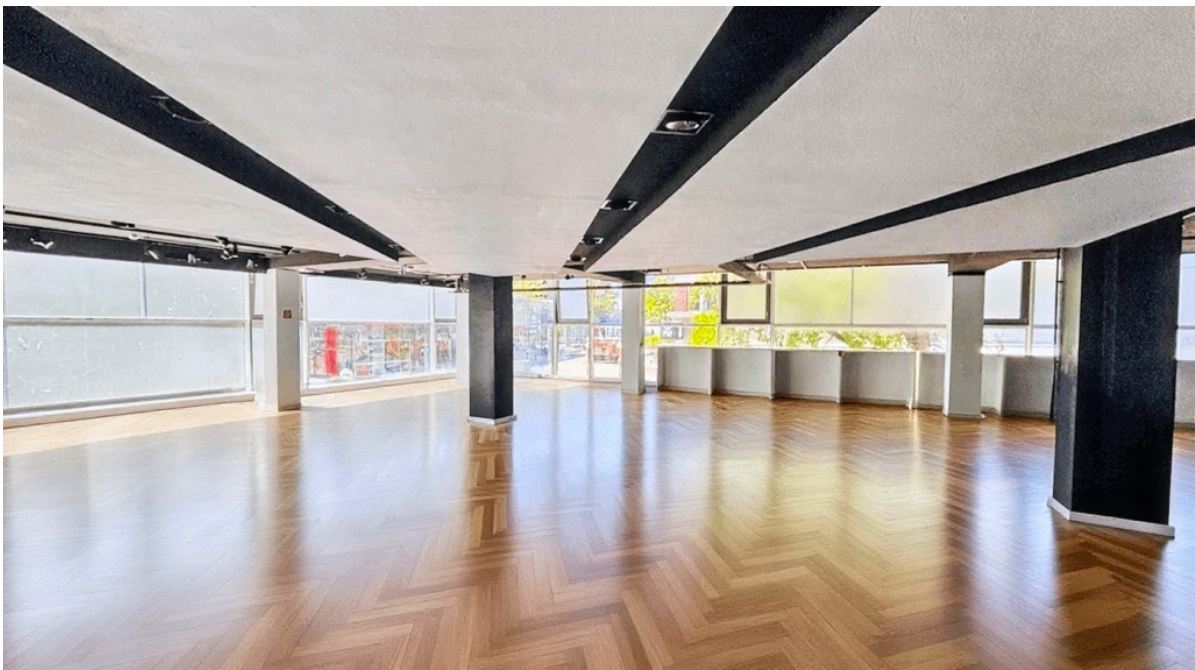
Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## 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)

Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## Die Immobilie



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

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



Individuelle  
Beratung



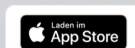
Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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)

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihre Finanzierungsrechnung

**95%**

**Erfolgsaussicht**

Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

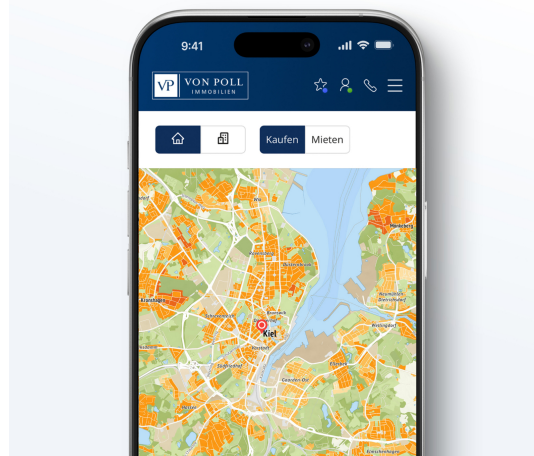
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## 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: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## Ein erster Eindruck

In bester Innenstadtlage, direkt in der stark frequentierten Fußgängerzone, bieten wir Ihnen eine großzügige Laden- und Verkaufsfläche mit ca. 2.028,36 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Etagen verteilt. Die Immobilie überzeugt durch ihre repräsentative Lage, die großzügigen Flächen, die moderne Ausstattung und die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Die lichtdurchfluteten Verkaufsräume profitieren von großflächigen Schaufensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und gleichzeitig hervorragende Präsentationsmöglichkeiten bieten. Eine moderne Beleuchtung sorgt zusätzlich für eine angenehme Einkaufsatmosphäre und eine optimale Ausleuchtung Ihrer Verkaufsfläche.

Die Fläche ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit einem Aufzug zu erreichen. Die barrierefreie, rollstuhlgerechte Zugänglichkeit ermöglicht uneingeschränkten Zugang für alle Kundengruppen.

Dank der offenen Raumstruktur lässt sich die Fläche individuell anpassen und gestalten. Ein separater Raum für Mitarbeitende mit ca. 40 m<sup>2</sup>, ein Kunden-WC sowie großzügige Lagerflächen ergänzen das Angebot und sorgen für reibungslose Abläufe im Tagesgeschäft.

### Highlights:

- ca. 2.028,36 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ladenfläche auf zwei Etagen
- Erstklassige Lage in der Fußgängerzone mit hoher Kundenfrequenz
- Große Schaufensterfronten mit hervorragender Sichtbarkeit
- Helle, moderne Verkaufsräume mit flexibler Raumaufteilung
- Moderne Beleuchtung für ein angenehmes Ambiente

- Separater Mitarbeiterraum (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Kunden-WC vorhanden
- Ausreichend Lagerfläche
- Aufzug vorhanden
- Rollstuhlgerechte, barrierefreie Zugänglichkeit
- Ideal für Einzelhandel, Showroom oder innovative Nutzungskonzepte.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Marke oder Ihr Konzept in einer der besten Lagen der Stadt zu präsentieren. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## Ausstattung und Details

- ca. 2.028,36 m<sup>2</sup> großzügige Verkaufsfläche auf zwei Etagen
- Großzügige Schaufensterfronten mit exzellenter Sichtbarkeit
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Moderne, energieeffiziente Beleuchtung
- Flexible und individuelle Raumaufteilung möglich
- Hochfrequentierte 1A-Lage in der Fußgängerzone
- Separater Mitarbeiterraum (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Kunden-WC vorhanden
- Großzügige Lagerflächen vorhanden
- Personenaufzug (interne Etagenverbindung)
- Barrierefreier Zugang/rollstuhlgerechte Erschließung
- Repräsentative Eingangsbereiche
- Hochwertiger Bodenbelag (je nach Nutzung anpassbar)
- Vorbereitung für moderne Kassentechnik/Infrastruktur vorhanden
- Starkstromanschlüsse möglich (je nach Bedarf)
- Geeignet für Einzelhandel, Showroom, Concept Store, Dienstleistungen
- Gute Anlieferungsmöglichkeiten (z. B. über Hintereingang oder Seitengasse)
- Optional mögliche Werbeflächen an der Fassade
- Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe
- Umgeben von etablierten Einzelhändlern und hoher Laufkundschaft
- Kurzzeitiger Bezug möglich/sofort verfügbar (falls zutreffend).

**Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## Alles zum Standort

Die angebotene Verkaufsfläche befindet sich in absoluter Top-Lage innerhalb einer stark frequentierten Fußgängerzone. Die zentrale Innenstadtlage garantiert eine hervorragende Sichtbarkeit und eine konstant hohe Passantenfrequenz und ist somit ideal für den Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe oder repräsentative Showrooms geeignet.

In der Nachbarschaft befindet sich ein attraktiver Branchenmix aus namhaften Filialisten, Boutiquen, Cafés und Gastronomiebetrieben, die täglich zahlreiche Besucher anziehen. In direkter Nähe befinden sich zudem Banken, Dienstleister und öffentliche Einrichtungen, die für zusätzliche Laufkundschaft sorgen.

Das Objekt ist durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Bus- und/oder Bahnstationen sind fußläufig erreichbar – für Kunden und Mitarbeitende bequem zu erreichen. Parkmöglichkeiten stehen in umliegenden Parkhäusern oder Kurzzeitparkzonen zur Verfügung.

Die Kombination aus hochfrequenzierter Lage, bester Sichtbarkeit und urbanem Umfeld macht diese Immobilie zu einem idealen Standort für Unternehmen, die Wert auf Präsenz, Erreichbarkeit und ein hochwertiges Umfeld legen.

**Objektnummer: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## Sonstige Angaben

**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: 25471023 - 24103 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)