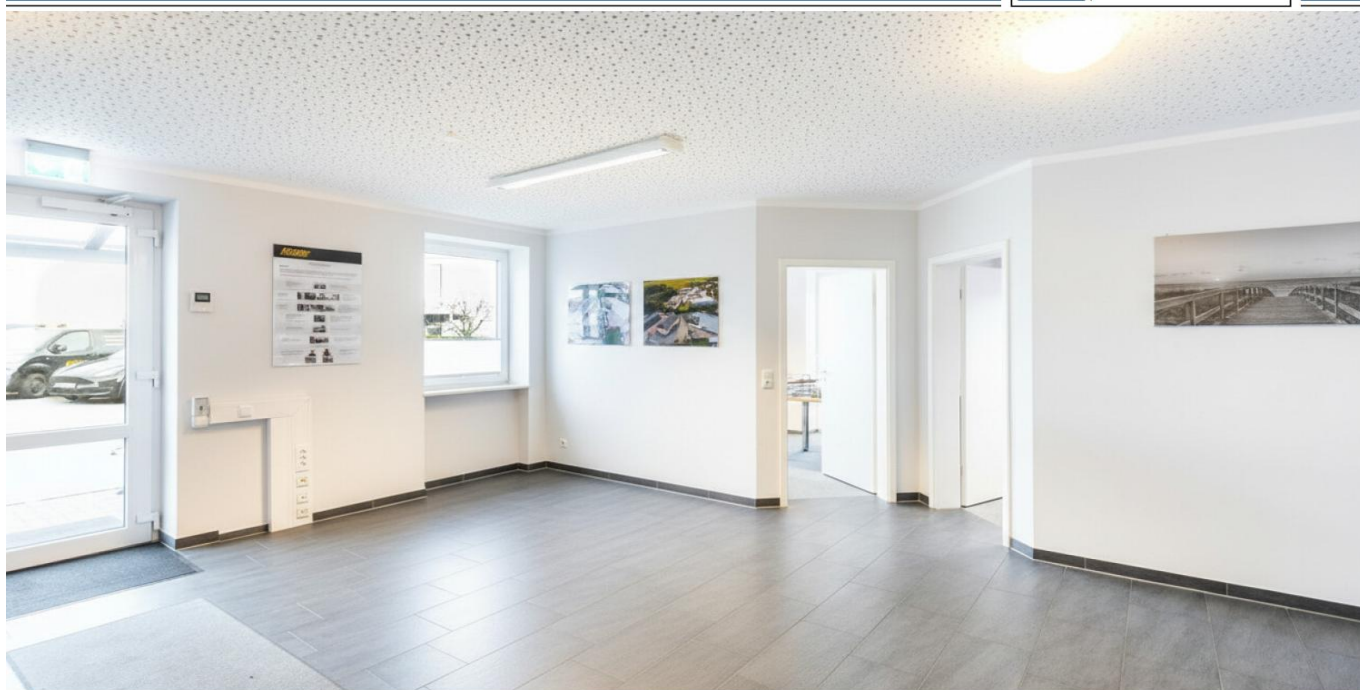


Eckernförde

Flexible Gewerbeimmobilie in Eckernförde – Büro, Lager & Produktion in Top-Lage

Objektnummer: 26471005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.495.000 EUR

Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

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

Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Auf einen Blick

Objektnummer	26471005
Dachform	Walmdach
Baujahr	2013
Stellplatz	15 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 545 m ²
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m ²
Gewerbefläche	ca. 351.32 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 545 m ²

Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	33.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



VON POLL COMMERCIAL®

**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!!!



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 Mölleman
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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

Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie



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

VON POLL IMMOBILIEN

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 116/2021
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Institut
IM TEST: 3.083 Makler
GEÜMG: BIK: 10/23



MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
„Wir werden darüber
erfahren die Rate sehr gut
im Test 14 Immobilien
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2018“



**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 36/24 DEUTSCHLANDTEST



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



VP
Bestes Unternehmen
2023
VON POLL IMMOBILIEN
Kiel



**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 36/24 DEUTSCHLANDTEST

www.von-poll.com

Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Die Immobilie

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP

VON POLL
COMMERCIAL



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

VP

VON POLL
FINANCE



IHNEN GEFÄHRT, 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Ein erster Eindruck

Diese moderne Gewerbeimmobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, eine durchdachte Raumstruktur und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Dank der flexiblen Flächen eignet sich das Objekt ideal für Büros, Schulungen, Dienstleistungen, Produktion und Lager. Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit mit dem Auto und den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Auf zwei Etagen stehen großzügige Büro- und Lagerflächen zur Verfügung, die sich individuell an unterschiedliche Anforderungen anpassen lassen. Insgesamt sieben helle Büroräume schaffen ein angenehmes und produktives Arbeitsumfeld. Das Raumangebot wird durch einen großen Seminarraum für Schulungen, Präsentationen oder Workshops sowie einen separaten Fitnessraum für Mitarbeiter ergänzt.

Der repräsentative Eingangsbereich unterstreicht die professionelle Außenwirkung der Immobilie. Eine moderne Küche, ausreichend Sanitärräume auf beiden Etagen, ein effizientes Verschattungssystem sowie eine zentrale Staubsaugeranlage sorgen für hohen Komfort im Arbeitsalltag. Eine Fußbodenheizung und eine zeitgemäße Be- und Entlüftungsanlage garantieren ganzjährig ein angenehmes Raumklima.

Die Lager- und Produktionsflächen sind ebenerdig zugänglich und für Lkws gut befahrbar. Dadurch sind eine reibungslose Logistik und effiziente Arbeitsabläufe möglich. Zahlreiche Stellplätze stehen für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung.

Die Lage in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet mit kurzer Anbindung zu Dienstleistern, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem attraktiven Standort für unterschiedlichste Unternehmen.

Ob als Bürostandort, Schulungszentrum oder Produktionsbetrieb – diese Immobilie bietet maximale Flexibilität. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Ausstattung und Details

- Hochwertige, moderne Bauweise
- Flexible Raumaufteilung auf zwei Etagen
- Sieben helle Büroräume
- Großer Seminar- / Schulungsraum
- Separater Fitnessraum für Mitarbeiter
- Großzügige Büro-, Produktions- und Lagerflächen
- Ebenerdige Lagerflächen mit LKW-Zufahrt
- Repräsentativer Eingangsbereich
- Fußbodenheizung in allen Bereichen
- Moderne Be- und Entlüftungsanlage
- Verschattungssystem
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Gut ausgestattete Küche / Teeküche
- Ausreichend Sanitärräume auf beiden Etagen
- Zahlreiche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher
- Gute Verkehrsanbindung (PKW & ÖPNV)
- Lage in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet

Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

Alles zum Standort

Die Stadt Eckernförde liegt an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins im nördlichen Teil des Bundeslandes, eingebettet in die malerische Eckernförder Bucht zwischen Kiel und Flensburg. Sie gehört zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und zählt rund 21.000 – 23.000 Einwohner.

Die maritime Lage am Ende der Bucht, gepaart mit historischer Altstadt, einem Yachthafen und einem langen Sandstrand, schafft eine attraktive Kombination aus Lebensqualität und Wirtschaftskraft. ([Eckernförder Bucht]

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut: Über die Bundesstraßen B 76 und B 203 bestehen direkte Straßenverbindungen nach Kiel, Schleswig und zur Autobahn A7 mit schneller Erreichbarkeit der Metropolregionen Hamburg und Flensburg. Der Bahnhof Eckernförde ist in das regionale Schienennetz eingebunden und bietet regelmäßige Verbindungen, u. a. nach Kiel und darüber hinaus.

Eckernförde überzeugt nicht nur durch seine Lage am Meer, sondern auch durch eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Handel, Gastronomie, Dienstleistern sowie Bildungs- und Versorgungseinrichtungen. Die Nähe zu Freizeit- und Erholungsangeboten – von Strandpromenade und Wassersport bis zu Rad- und Wanderwegen – rundet das Standortprofil ab.

Objektnummer: 26471005 - 24340 Eckernförde

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 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: 26471005 - 24340 Eckernförde

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