

Kiel - Russee/Hammer

# Optimale Büroflächen in Kiel-Russee: Teilbar, Hell und Mit Parkplätzen

Αριθμός ακινήτου: 25471029.30



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

ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ: 0 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 6.641 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

?? ??? ??????

?????? ????????	25471029.30	???? ????????	?????? ????????
???? ????????	1966	?????? /	???? ????????
???? ????????	20 x ????????	??????????????	
	????? ??????????, 25	???????	
	EUR (?????????)	?????????	Mieterprovision beträgt das 2,0-fache (exkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		???????? ??????	ca. 650 m <sup>2</sup>
		?????? ??????????	??????
		?????????? ??????	ca. 480 m <sup>2</sup>
		?????????????? ??????	ca. 650 m <sup>2</sup>
		?????????? ??????????	ca. 480 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

?????????? ???? ???? ?

?????????  
?????????

????????? ????????

Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

?? ???????



## 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  
Kapitalgebern  
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.

Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

?? ????????



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)

Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

?? ????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Laden im  
App Store

GET IT ON  
Google Play



www.von-poll.com

## Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner  
erfahren Sie es – und vieles mehr.

9:41

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihre Finanzierungsrechnung

95%

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

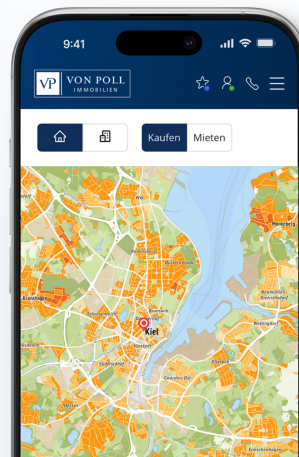
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer

?? ???????

## 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



**Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

**???** **?????** **?????????**

**Dieses Bürogebäude in Kiel-Russee bietet Unternehmen unterschiedlichster Branchen flexible und individuell nutzbare Büroflächen. Insgesamt stehen vier Büroeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 480 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Flächen lassen sich nach Bedarf individuell aufteilen und an die Anforderungen der Mieter anpassen, sodass sowohl Einzel- als auch Großraumnutzer optimal bedient werden. Ergänzend stehen ca. 120 m<sup>2</sup> Kellerfläche zur Verfügung, die sich ideal als Lager-, Archiv- oder Technikfläche nutzen lassen.**

**Die Büros überzeugen durch helle und freundliche Räume, die ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen und für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine offene Atmosphäre, die Kreativität und Produktivität fördert.**

**Auf dem Grundstück stehen ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher zur Verfügung, wodurch eine komfortable Anbindung für den Arbeitsalltag gewährleistet ist. Die Lage zeichnet sich zudem durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Autobahnen, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Kieler Innenstadt sind schnell erreichbar, was die Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner deutlich erleichtert.**

**Insgesamt handelt es sich um flexible, helle und moderne Büroflächen, die durch ihre Anpassungsfähigkeit, die angenehme Arbeitsatmosphäre, die zusätzlichen Kellerräume und die verkehrsgünstige Lage überzeugen. Die Flächen sind ideal für Unternehmen, die Büroflächen in variabler Größe suchen und Wert auf eine gute Erreichbarkeit sowie eine hochwertige Büroinfrastruktur legen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

**?????????????? ???? ????????**

- Vier Büroeinheiten mit insgesamt ca. 480,00 m<sup>2</sup> Fläche
- Individuell teilbar und nutzbare Flächen
- Helle und freundliche Räume mit viel natürlichem Tageslicht
- Großzügige Fensterflächen sorgen für offene, einladende Arbeitsbereiche.
- Kellerräume von ca. 120 m<sup>2</sup>, ideal als Lager-, Archiv- oder Technikflächen
- Ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher direkt am Objekt
- Sehr gute Verkehrsanbindung: schnelle Erreichbarkeit von Autobahnen, Innenstadt und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Einzelbüros, Großraumbüros, Team- oder Coworking-Bereiche
- Angenehmes Arbeitsumfeld durch offene Raumgestaltung und helle Oberflächen
- Optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden
- Separater Zugang zu den Büroeinheiten möglich

**Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25471029.30 - 24113 Kiel - Russee/Hammer**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**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)**

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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