

**Kiel - Kiel-Mitte**

# Attraiante spazio commerciale in una posizione privilegiata nel centro città: circa 2.030 m<sup>2</sup> su due piani

**Codice oggetto: 25471023**



**PREZZO D'AFFITTO: 25.355 EUR**

**Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## A colpo d'occhio

|                     |          |                        |                                                                                  |
|---------------------|----------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25471023 | Prezzo d'affitto       | 25.355 EUR                                                                       |
| Anno di costruzione | 1960     | Costi aggiuntivi       | 4.814 EUR                                                                        |
|                     |          | Compenso di mediazione | Mieterprovision beträgt das 2,0-fache (exkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|                     |          | Superficie commerciale | ca. 2.028 m <sup>2</sup>                                                         |
|                     |          | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                        |
|                     |          | Superficie lorda       | ca. 1.988 m <sup>2</sup>                                                         |
|                     |          | Superficie commerciale | ca. 1988.36 m <sup>2</sup>                                                       |
|                     |          | Superficie affittabile | ca. 2028 m <sup>2</sup>                                                          |

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

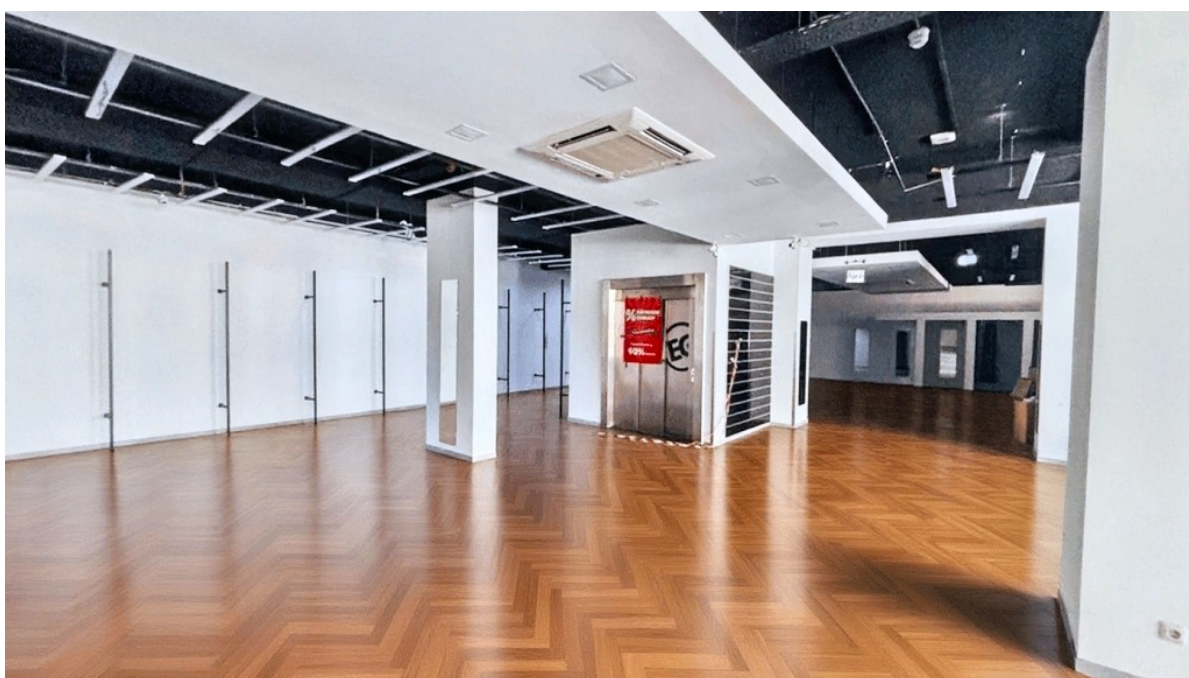
## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Riscaldamento                           | Tele              |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.02.2028        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 136.50 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1959                                |

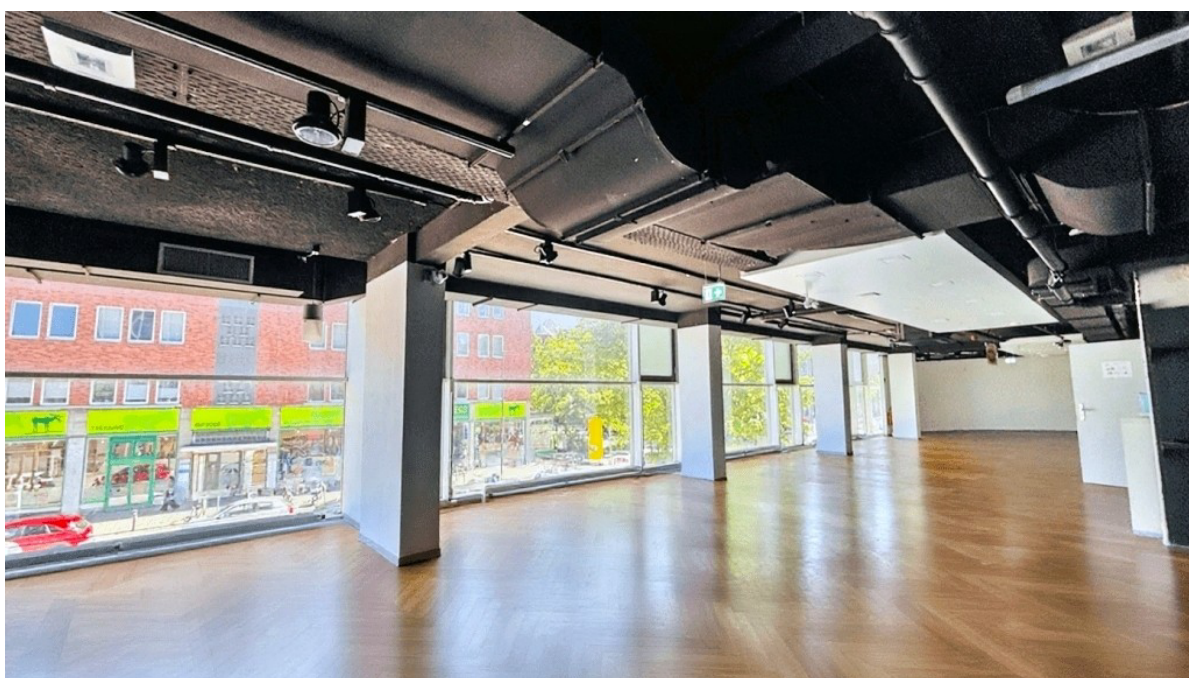
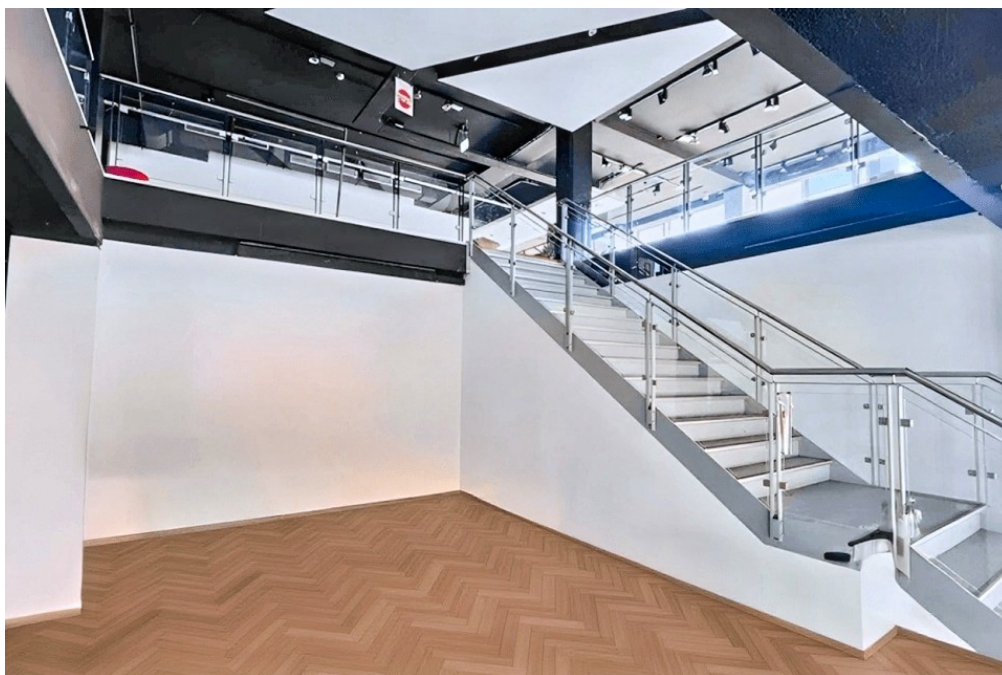
Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## La proprietà



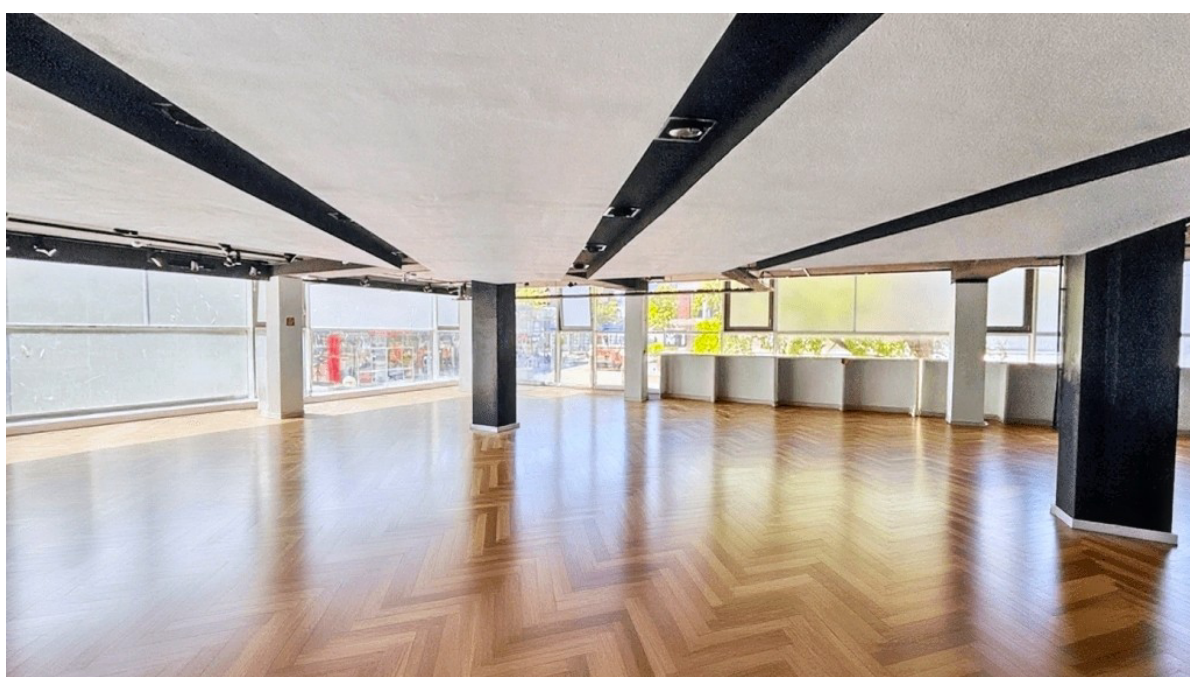
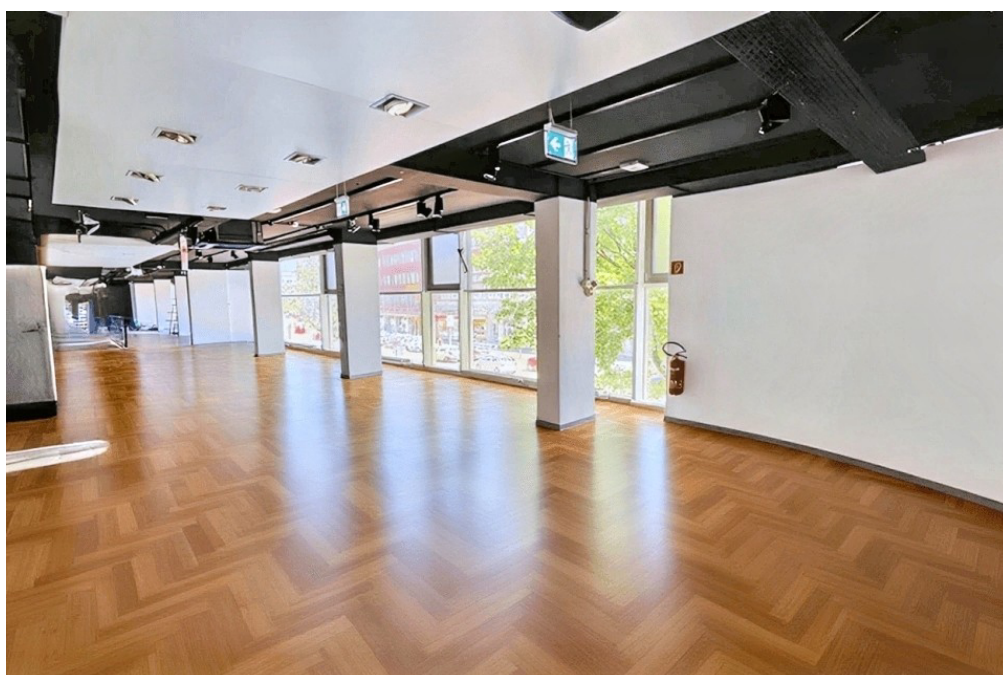
Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## La proprietà



**Ihr Partner für  
renditestarke  
Immobilieninvestments**

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkennntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



### UNSERE SCHWERPUNKTE

- |                                                                                                              |                                                                                                    |                                                                                                |                                                                                                      |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                 |             |                   |  |
| <b>Verkauf von<br/>Mehrfamilienhäusern<br/>und Wohnanlagen</b>                                               | <b>Vermarktung von<br/>Neubauprojekten<br/>und Grundstücken</b>                                    | <b>Ansprache von<br/>Kapitalgebern<br/>und Investoren</b>                                      | <b>Marktpreis-<br/>einschätzung und<br/>Projektpositionierung</b>                                    | <b>Professionelle<br/>Vermarktung bis<br/>zum Abschluss</b>                          |
| Zielgerichtete<br>Ansprache qualifizierter<br>Käufer und diskrete<br>Vermarktung für<br>optimale Ergebnisse. | Strategische<br>Positionierung,<br>zielgruppengenaue<br>Vermarktung für maximale<br>Wertschöpfung. | Zugang zu einem<br>starken Netzwerk<br>geprüfter Investoren –<br>regional und<br>überregional. | Fundierte Bewertung<br>und datenbasierte<br>Strategien für eine<br>optimale Platzierung<br>am Markt. | Ganzheitliche<br>Betreuung – strukturiert,<br>transparent und<br>erfolgsorientiert.  |



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

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





 Individuelle  
Beratung

 Top  
Konditionen

 Professionelle  
Abwicklung

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## La proprietà

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









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

**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?

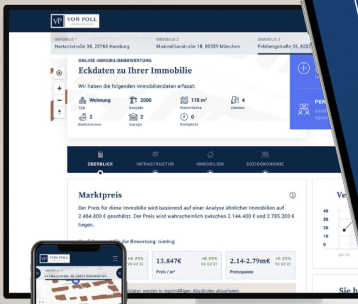
Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

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

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**









Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## La proprietà

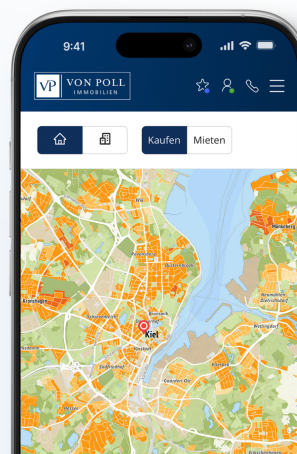
### Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte

## La proprietà

**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

**VP VON POLL  
COMMERCIAL**  
KIEL

**Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## Una prima impressione

In posizione privilegiata nel centro città, direttamente nella vivace zona pedonale, offriamo un ampio spazio commerciale di circa 2.028,36 m<sup>2</sup> distribuito su due piani. L'immobile vanta una posizione prestigiosa, un'ampia superficie calpestabile, comfort moderni e possibilità di utilizzo flessibili. L'area di vendita, inondata di luce naturale, beneficia di ampie vetrine che lasciano entrare molta luce naturale e offrono eccellenti opportunità di presentazione.

L'illuminazione moderna esalta ulteriormente la piacevole atmosfera di shopping e garantisce un'illuminazione ottimale dell'area di vendita. Lo spazio è facilmente accessibile tramite le scale o l'ascensore. La struttura priva di barriere architettoniche e accessibile alle sedie a rotelle garantisce un accesso illimitato a tutti i gruppi di clienti. Grazie alla planimetria aperta, lo spazio può essere adattato e configurato individualmente. Una sala personale separata di circa 40 m<sup>2</sup>, un bagno per i clienti e ampi spazi di stoccaggio completano l'offerta e garantiscono un'operatività quotidiana fluida. Punti di forza: • Circa. 2.028,36 m<sup>2</sup> di superficie commerciale su due piani • Posizione privilegiata nella zona pedonale con elevato passaggio di clienti • Ampie vetrine con eccellente visibilità • Aree di vendita luminose e moderne con layout flessibili • Illuminazione moderna per un'atmosfera piacevole • Sala personale separata (circa 40 m<sup>2</sup>) • Servizi igienici per i clienti disponibili • Ampio spazio di stoccaggio • Ascensore disponibile • Accesso accessibile alle sedie a rotelle, senza barriere architettoniche • Ideale per vendita al dettaglio, showroom o concetti di utilizzo innovativi. Approfitta di questa opportunità per presentare il tuo marchio o il tuo concetto in una delle migliori posizioni della città. Saremo lieti di fornirti ulteriori informazioni o fissare un appuntamento per la visione.

**Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## Dettagli dei servizi

- 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).

**Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## **Tutto sulla posizione**

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 hochfrequentierter 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.

**Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel - Kiel-Mitte**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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