

Kiel – Vorstadt

## Unità di studio/ufficio attraente e versatile in posizione centrale a Kiel

**Codice oggetto: 25471032**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.618 EUR**

Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

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

**Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25471032	Prezzo d'affitto	1.618 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Costi aggiuntivi	365 EUR
Anno di costruzione	1977	Ufficio/studio	Spazio ufficio
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 50 EUR (Affitto)	Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 2,0-fache (exkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Superficie commerciale	ca. 161 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 161.77 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 161 m <sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## La proprietà



### 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 Möllmann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



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 Marktentnahmen sowie hervorragende Kontakte zu kaufräftigen 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)

Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## La proprietà

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021  
Top-Makler Kiel  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: BII Institut  
100 TEST: 2.011 Makler  
GUTTG: BIS: 10/23

MONEY  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erreichten ebenfalls das Gut  
im Test: 41 Hersteller  
in vier Kategorien  
Angebot 9/2024  
★★★★★

DEUTSCHLAND  
TEST  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS-DIGITALANALYSE

DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSSTAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST.DE

F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Arbeitsreputation  
02/2025  
02/2025  
Im Test 400  
Hersteller aus 10 Kategorien  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

www.von-poll.com

**VON POLL  
FINANZ**

### 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 Hypotheken-  
zertifikat 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

**Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt**

## Una prima impressione

Questo spazioso e luminoso ufficio/studio, situato in una zona centrale e attraente di Kiel, colpisce per i suoi comfort moderni, la disposizione ben progettata e le versatili opzioni di utilizzo. Che si tratti di un classico ufficio, di uno studio medico, di una consulenza fiscale, di un'agenzia assicurativa o di altri servizi, l'immobile offre le condizioni ideali per una sede professionale. L'unità si trova in un edificio commerciale ben tenuto, dotato di ascensore, che garantisce un accesso senza barriere architettoniche. Questo è particolarmente vantaggioso per gli studi medici o quelli con accesso al pubblico. Entrando, l'ampia reception colpisce per la sua ampia accoglienza ed è perfetta come reception o sala d'attesa. Sono disponibili in totale cinque uffici luminosi e ben proporzionati, che possono essere configurati in modo flessibile come sale per trattamenti, sale per visite, sale riunioni o postazioni di lavoro. Due bagni separati e una cucina completamente attrezzata per il personale migliorano il comfort dell'intero team. Pratici armadi a muro offrono ulteriore spazio di archiviazione e mantengono tutto in ordine. L'intera unità è stata rinnovata e funziona perfettamente. Un sistema di citofono garantisce sicurezza e comfort, mentre l'ascensore consente un facile accesso a tutti i piani. Un punto di forza particolare sono i quattro posti auto nel cortile, una rarità in questa posizione centrale. La vicinanza al centro di Kiel e gli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici rendono la posizione particolarmente attraente per dipendenti, clienti e pazienti. Questa proprietà offre una straordinaria combinazione di funzionalità, posizione e flessibilità, rendendola ideale per chiunque cerchi un ambiente di lavoro moderno e facilmente accessibile nel cuore di Kiel.

**Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt**

## Dettagli dei servizi

- Lichtdurchflutete und freundliche Gewerbeeinheit
- Vielseitig nutzbar: ideal für Arzt- oder Heilpraktikerpraxen, Steuerberater, Versicherungen, Dienstleister oder klassische Büronutzung
- Gepflegtes Geschäftsgebäude mit ordentlichem Erscheinungsbild
- Großzügiger, einladender Empfangsbereich – ideal als Anmeldung oder Wartezone
- Fünf separat zugängliche Büroräume – flexibel nutzbar für Einzel- oder Teamarbeitsplätze, Behandlungszimmer oder Besprechungsräume
- Zwei getrennte WC-Einheiten für Mitarbeiter und Kunden/Patienten
- Separate Mitarbeiterküche
- Einbauschränke für Akten, Geräte oder Materialien
- Neue Elektrik – energieeffizient, sicher und zukunftsfähig
- Telefon- und Internetanschlüsse in allen Räumen möglich
- Gegensprechanlage für kontrollierten Zutritt
- Aufzug im Haus
- Vier eigene Pkw-Stellplätze direkt auf dem Hof – komfortabel für Mitarbeiter oder Besucher
- Zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung
- Innenstadtnahe Lage mit hervorragender Sichtbarkeit und Präsenz
- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn fußläufig erreichbar)
- Kurze Wege zu Geschäften, Gastronomie und Dienstleistern – optimale Infrastruktur für Mitarbeitende und Kunden

**Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt**

## 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 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.

**Codice oggetto: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt**

## 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)