

Kiel - Vorstadt

# Vermietete und vielseitig nutzbare Büro- /Praxiseinheit in zentraler Lage von Kiel

**Codice oggetto: 26471021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 300.000 EUR**

**Codice oggetto: 26471021 - 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: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26471021</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>300.000 EUR</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Ufficio/studio</b>	<b>Spazio ufficio</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1981</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>4 x superficie libera</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 161 m<sup>2</sup></b>
		<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
		<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Superficie affittabile</b>	<b>ca. 161 m<sup>2</sup></b>
		<b>Spazio per uffici</b>	<b>ca. 161 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>Teleriscaldamento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Tele</b>	Consumo finale di energia	<b>123.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>23.05.2029</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1981</b>

Codice oggetto: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26471021 - 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 Mölleman  
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: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

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



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

---

**Wolfgang Staschull**

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







Individuelle Beratung



Top Konditionen



Professionelle Abwicklung

Codice oggetto: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**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)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

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

Laden im **App Store**

JETZT BEI **Google Play**

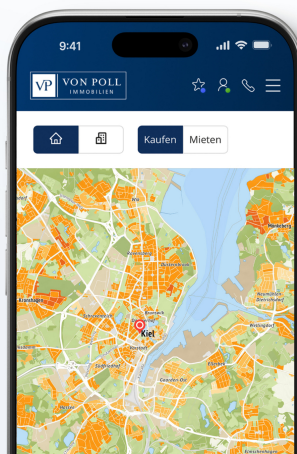
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## La proprietà

### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



### Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner  
erfahren Sie es – und vieles mehr.



Codice oggetto: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## 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: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

## **Una prima impressione**

Diese vermietete Büro- bzw. Praxiseinheit befindet sich in einem gut gepflegten Geschäftsgebäude in zentraler Lage in Kiel und stellt eine attraktive Kapitalanlage mit langfristig verlässlichen Mieteinnahmen dar.

Die helle und großzügige Raumaufteilung erlaubt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie ist ideal für Büros, Arztpraxen, Steuerberaterkanzleien, Versicherungsagenturen oder andere Dienstleister geeignet. Das barrierearm zugängliche Gebäude verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet. Ein großzügiger Empfangsbereich bietet die perfekte Fläche für eine Anmeldung oder eine Wartezone und sorgt für einen professionellen ersten Eindruck.

Die Büro-/Praxisräume umfassen insgesamt fünf gut geschnittene Einheiten, die flexibel als Arbeits-, Behandlungs- oder Besprechungsräume genutzt werden können. Zwei getrennte WCs, eine voll ausgestattete Mitarbeiterküche sowie praktische Einbauschränke sorgen für hohen Komfort und Funktionalität.

Die Räume sind technisch modern ausgestattet, inklusive neuer Elektrik und Gegensprechanlage. Ein besonderes Highlight sind die vier Pkw-Stellplätze auf dem Hof – eine seltene Möglichkeit in dieser zentralen Lage.

Die Nähe zur Kieler Innenstadt, die kurzen Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln und die gute Infrastruktur machen die Immobilie sowohl für Mieter als auch für Kunden und Patienten besonders attraktiv.

Diese vermietete Büro- bzw. Praxiseinheit in Kiel vereint funktionale Räume, eine zentrale Lage und langfristige Sicherheit – ideal für Investoren, die eine renditestarke Kapitalanlage suchen.

**Codice oggetto: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- **Voll vermietete Büro-/Praxiseinheit**
- **Innenstadtnähe Kiel – zentrale Lage mit guter Infrastruktur**
- **Fünf helle, gut geschnittene Räume**
- **Großzügiger Empfangsbereich (Anmeldung/Wartezone)**
- **Zwei separate WC-Einheiten**
- **Voll ausgestattete Mitarbeiterküche**
- **Praktische Einbauschränke für Stauraum**
- **Neue Elektrik**
- **Gegensprechanlage**
- **Barrierearmer Zugang durch Aufzug**
- **Vier Pkw-Stellplätze auf dem Hof**
- **Vielseitige Nutzung möglich: Büro, Praxis, Steuerberater, Versicherungsagentur, Dienstleister**
- **Helle, lichtdurchflutete Räume**
- **Flexible Raumaufteilung**

**Codice oggetto: 26471021 - 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: 26471021 - 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: 26471021 - 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)**