

Kiel - Vorstadt

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

Objektnummer: 26471021



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

**KAUFPREIS: 300.000 EUR**

**Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

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

**Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26471021      |
| Dachform     | Satteldach    |
| Baujahr      | 1981          |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 300.000 EUR                                                               |
| Büro/Praxen           | Bürofläche                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche          | ca. 161 m <sup>2</sup>                                                    |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche    | ca. 161 m <sup>2</sup>                                                    |
| Bürofläche            | ca. 161 m <sup>2</sup>                                                    |

**Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 123.30 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 23.05.2029 | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1981              |



Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## Die Immobilie



**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



Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## Die Immobilie



**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)



**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



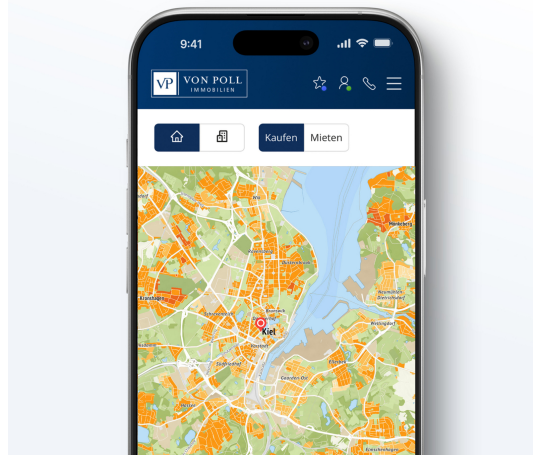
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## Die Immobilie

### 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.



Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt

## Die Immobilie

**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





**Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

## Ein erster Eindruck

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.

**Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

## **Alles zum Standort**

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.



**Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

## 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 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.

**Objektnummer: 26471021 - 24103 Kiel - Vorstadt**

## **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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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