

Kiel – Vorstadt

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

???????? ??: 25471032



???? ??: 1.618 EUR

??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

?? ??? ??????

??????? ????????	25471032
????? ??????	????????????? ?????
???? ????????????	1977
????? ????????????	4 x ??????????? ????? ???????????, 50 EUR (?????????)

???? ????????	1.618 EUR
????????? ????????	365 EUR
???????? / ?????????????? ????????	????? ????????
?????????	Mieterprovision beträgt das 2,0-fache (exkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
????????? ??????	ca. 161 m ²
???????? ????????????	???????
???????????? ??????	ca. 161.77 m ²
???????????????? ??????	ca. 161 m ²

??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

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

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

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

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

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

??????? ?????????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

?? ????????



??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

?? ???????



??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

?? ???????



??????? ?????????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Institut
IM TEST: 3.083 Makler
GEFÜHR: BIN: 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
„Mit unserer Plattform
erhöhen die Kette Safe-Tel
im Test 44 Immobilien-
makler in Deutschland“
Ausgabe 9/2024
★★★★★
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTEST)

**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTEST)

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 30/24 (DEUTSCHLANDTEST)

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begierteste-produkte-services

VP
Im Jahr 2023
Herausragendste 100
VON POLL IMMOBILIEN
Kiel

www.von-poll.com



VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

?? ????????



**VP VON POLL
FINANCE**

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 Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

**VP VON POLL
COMMERCIAL**



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 Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen 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

??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

?? ???????



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

??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

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

Diese großzügige und lichtdurchflutete Büro-/Praxiseinheit in attraktiver, innenstadtnaher Kieler Lage überzeugt durch eine moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassische Bürofläche, Arztpraxis, Steuerberaterkanzlei, Versicherungsagentur oder für sonstige Dienstleistungen – die Immobilie bietet beste Voraussetzungen für einen professionellen Unternehmensstandort.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Geschäftsgebäude mit Aufzug und ist somit barrierearm zugänglich. Das ist insbesondere für den Praxisbetrieb oder den Publikumsverkehr von Vorteil. Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Empfangsbereich einen repräsentativen ersten Eindruck und eignet sich hervorragend als Anmeldung oder Wartebereich.

Insgesamt stehen fünf helle und gut geschnittene Büroräume zur Verfügung, die sich flexibel als Behandlungsräume, Beratungsbüros, Besprechungszimmer oder Arbeitsplätze gestalten lassen. Zwei getrennte WC-Einheiten sowie eine voll ausgestattete Mitarbeiterküche erhöhen den Komfort für das gesamte Team. Praktische Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und sorgen für Ordnung.

Die gesamte Einheit wurde mit neuer Elektrik ausgestattet und befindet sich in einem technisch einwandfreien Zustand. Eine Gegensprechanlage sorgt für Sicherheit und Komfort, während der vorhandene Aufzug einen bequemen Zugang zu allen Etagen ermöglicht.

Ein besonderes Highlight sind die vier Pkw-Stellplätze auf dem Hof, die in dieser zentralen Lage sehr selten sind. Die Nähe zur Kieler Innenstadt sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Patienten besonders attraktiv.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Kombination aus Funktionalität, Lage und Flexibilität und ist damit ideal für alle, die eine moderne und gut erreichbare Arbeitsumgebung im Herzen von Kiel suchen.

??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

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

- 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

??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

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

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.

??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

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

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.

??????? ???????: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

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

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

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

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

www.von-poll.com