

Eckernförde

# Flexible Gewerbeimmobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Objektnummer: 25471002



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

**KAUFPREIS: 1.599.500 EUR**

Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Auf einen Blick

|              |                            |                    |                                                                           |
|--------------|----------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25471002                   | Kaufpreis          | 1.599.500 EUR                                                             |
| Dachform     | Walmdach                   | Büro/Praxen        | Bürofläche                                                                |
| Baujahr      | 2013                       | Provision          | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stellplatz   | 15 x Freiplatz, 4 x Garage | Gesamtfläche       | ca. 545 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                            | Bauweise           | Massiv                                                                    |
|              |                            | Gewerbefläche      | ca. 351.32 m <sup>2</sup>                                                 |
|              |                            | Vermietbare Fläche | ca. 545 m <sup>2</sup>                                                    |

Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 33.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.02.2034     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2013          |



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



Eine *ausgezeichnete* Wahl:  
**VON POLL IMMOBILIEN.**



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



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



**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](http://www.vp-finance.de)

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER





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

Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## 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: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie





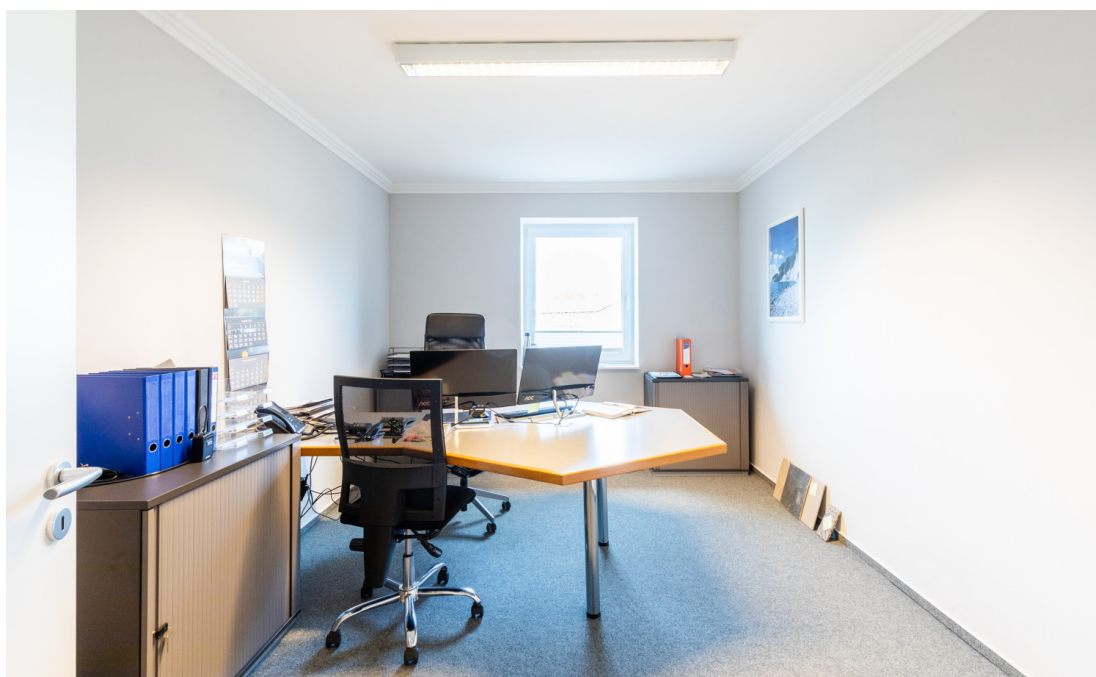
Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



## 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: 25471002 - 24340 Eckernförde**

# Die Immobilie



# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von POLL Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
ab TEST 3.000 Makler



**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
wurden im März 2024 auf  
die Test-64 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★



**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 37 Immobilienmakler  
Servicequalität, Größe  
10/6-2024



**FAZ-INSTITUT**  
**Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basic: Anbieterreputation  
02 | 2024  
faz.net/begehrteste-produkte-services



**VP**  
Beste Beratung  
★★★★★  
Nov. 2023  
von POLL  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
TOP



**DEUTSCHLAND  
TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 16/24 DEUTSCHLANDSTEST

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

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEMOBILIEN | 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 Interessanten, 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

Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



**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](http://www.vp-finance.de)

## *Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*





Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Gewerbeimmobilie besticht durch ihre hochwertige Bauweise und enorme Flexibilität. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich für unterschiedlichste Geschäftszwecke – von klassischen Büronutzungen über Schulungs- und Beratungszentren bis hin zu Produktions- oder Lagerflächen. Die ausgezeichnete Lage mit optimaler Verkehrsanbindung sorgt für eine problemlose Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Auf zwei Etagen stehen großzügige Büro- und Lagerflächen bereit, die individuell an verschiedene Anforderungen angepasst werden können. Sieben helle Büros schaffen ein produktives Arbeitsumfeld, während der große Seminarraum ideale Bedingungen für Schulungen, Präsentationen oder Team-Workshops bietet. Für Unternehmen mit Fokus auf Mitarbeiterzufriedenheit gibt es sogar einen eigenen Fitnessraum.

Der einladende Eingangsbereich unterstreicht die professionelle Außenwirkung der Immobilie und sorgt für einen positiven ersten Eindruck. Ein modernes Verschattungssystem und eine zentrale Staubsaugeranlage erleichtern den Alltag, während die gut ausgestattete Küche sowohl für entspannte Pausen als auch für die Bewirtung von Gästen genutzt werden kann. Ergänzend dazu stehen ausreichend Sanitärräume auf beiden Etagen zur Verfügung.

Die Immobilie überzeugt zudem mit praktischen Ausstattungsmerkmalen: Eine Fußbodenheizung sorgt für durchgehende Wohlfühltemperaturen, und die moderne Be- und Entlüftungsanlage gewährleistet stets ein angenehmes Raumklima.

Besonders hervorzuheben sind die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Lagerflächen. Die gute Befahrbarkeit für LKW und die ebenerdigen Zugänge ermöglichen eine effiziente Logistik, wodurch die Immobilie auch für Betriebe mit Warenumsatz oder Produktionsbedarf bestens geeignet ist.

Die zahlreichen Parkplätze bieten genügend Raum für Mitarbeiter und Besucher. Durch die Lage in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet profitieren Unternehmen zudem von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Dienstleistern, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten.

Ob modernes Bürogebäude, Schulungszentrum, Dienstleistungsstandort oder Produktionsstätte – diese Immobilie passt sich flexibel den Bedürfnissen Ihres

Unternehmens an.

Lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Ausstattung und Details

- Flexibles Nutzungskonzept (Büro, Lager, Schulung, Produktion)
- Großzügige Büroflächen (7 helle, freundliche Büros)
- Großer Seminarraum (ideal für Schulungen, Präsentationen, Meetings)
- Eigener Fitnessraum (zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden)
- Repräsentativer Eingangsbereich (einladend und professionell)
- Moderne Gebäudetechnik:
  - Verschattungssystem
  - Zentrale Staubsaugeranlage
  - Fußbodenheizung in allen Räumen
  - Moderne Be- und Entlüftungsanlage für optimales Raumklima
  - Gut ausgestattete Küche (für Pausen und Gästebewirtung)
  - Ausreichend Sanitärräume (auf beiden Etagen verteilt)
- Gute Logistikmöglichkeiten:
  - LKW-Befahrbarkeit
  - Ebenerdige Zugänge zu Lagerflächen
  - Zahlreiche Parkplätze (für Mitarbeiter und Besucher)
  - Optimale Verkehrsanbindung (Auto & ÖPNV)
  - Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur (kurze Wege zu Dienstleistern, Gastronomie & Einkaufsmöglichkeiten)

Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Alles zum Standort

Die im Jahr 2013 hochwertig erbaute Gewerbeeinheit präsentiert sich als eine sehr gute Unternehmenslösung, die moderne Büro- und Lagerflächen auf insgesamt zwei Etagen bietet. Die Bürobereiche erstrecken sich über beide Stockwerke und zeichnen sich durch eine ideale Raumaufteilung sowie einen hellen und freundlichen Grundriss aus. Die großflächigen Fensterfronten, die die Räumlichkeiten durchfluten, sind durch hochwertige Verschattungslösungen geschützt und tragen zu einem angenehmen Arbeitsumfeld bei.

Mit insgesamt sieben Büroräumen bietet die Gewerbeeinheit optimale Bedingungen für vielseitige Geschäftstätigkeiten. Ein geräumiger Seminarraum ermöglicht effektive Schulungen und Meetings, während der eigene Fitnessraum den Mitarbeitern die Möglichkeit gibt, ihre Work-Life-Balance zu pflegen.

Die große Lagerflächen, die auf zwei Etagen verteilt sind, wurden optimal konzipiert und bieten genügend Platz für die Lagerung von Waren und Materialien. Ein ebenerdiger Zugang erleichtert den Warentransport erheblich, und die Befahrbarkeit für LKW gewährleistet einen effizienten Logistikbetrieb.

Das Objekt verfügt nicht nur über ausreichend Sanitärräume, sondern beeindruckt auch durch einen repräsentativen Eingangsbereich. Der Küchenbereich fungiert als Treffpunkt für gemeinsame Pausen, wodurch die soziale Interaktion und Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens gefördert wird.

Für Mitarbeiter und Besucher stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die sehr gute Verkehrsanbindung des Standorts in Eckernförde optimiert die Erreichbarkeit zusätzlich und ermöglicht einen reibungslosen Transport von Waren und Gütern sowohl auf regionaler als auch überregionaler Ebene.

Insgesamt präsentiert sich die Gewerbeeinheit in Eckernförde als ideale Symbiose aus modernen Büro- und Lagerflächen, hochwertiger Ausstattung sowie exzellenten Verkehrsanbindungen.

Damit bietet sie Unternehmen optimale Voraussetzungen für eine zeitgemäße und effiziente Arbeitsumgebung in einer attraktiven Stadt am Ostseefjord.

Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## Weitere Informationen

**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.



Objektnummer: 25471002 - 24340 Eckernförde

## 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)