

Kiel – Kiel-Mitte

## Attraktive Laden- und Verkaufsfläche in bester Innenstadtlage – ca. 2.030 m<sup>2</sup> über zwei Etagen

Codice oggetto: 25471023



PREZZO D'AFFITTO: 25.355 EUR

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

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

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## A colpo d'occhio

|                     |          |                        |                                                                                  |
|---------------------|----------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25471023 | Prezzo d'affitto       | 25.355 EUR                                                                       |
| Anno di costruzione | 1960     | Costi aggiuntivi       | 4.814 EUR                                                                        |
|                     |          | Compenso di mediazione | Mieterprovision beträgt das 2,0-fache (exkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|                     |          | Superficie commerciale | ca. 2.028 m <sup>2</sup>                                                         |
|                     |          | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                        |
|                     |          | Superficie lorda       | ca. 1.988 m <sup>2</sup>                                                         |
|                     |          | Superficie commerciale | ca. 1988.36 m <sup>2</sup>                                                       |
|                     |          | Superficie affittabile | ca. 2028 m <sup>2</sup>                                                          |

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

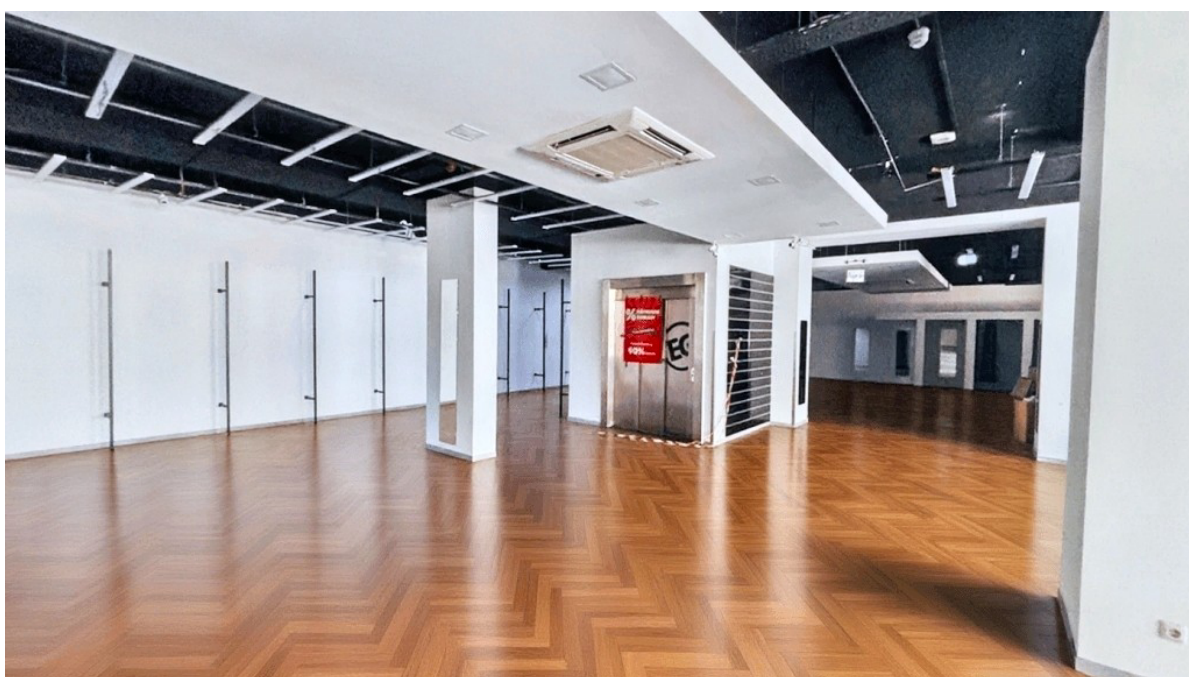
## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento |
| Riscaldamento                           | Tele              |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.02.2028        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 136.50 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1959                                |

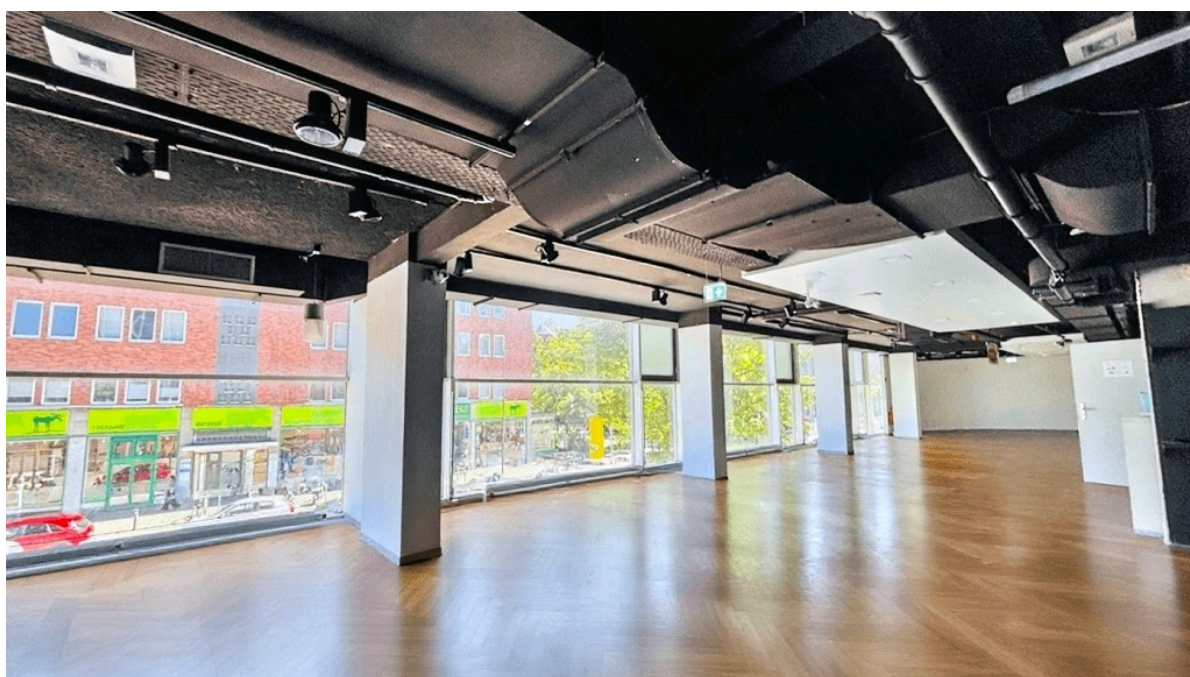
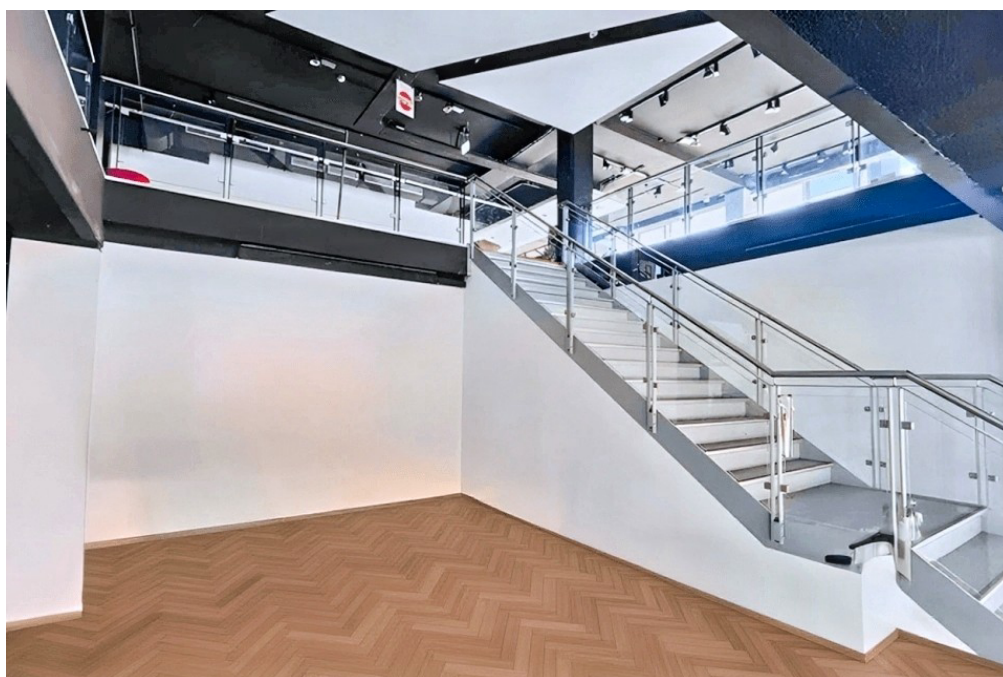
Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## La proprietà



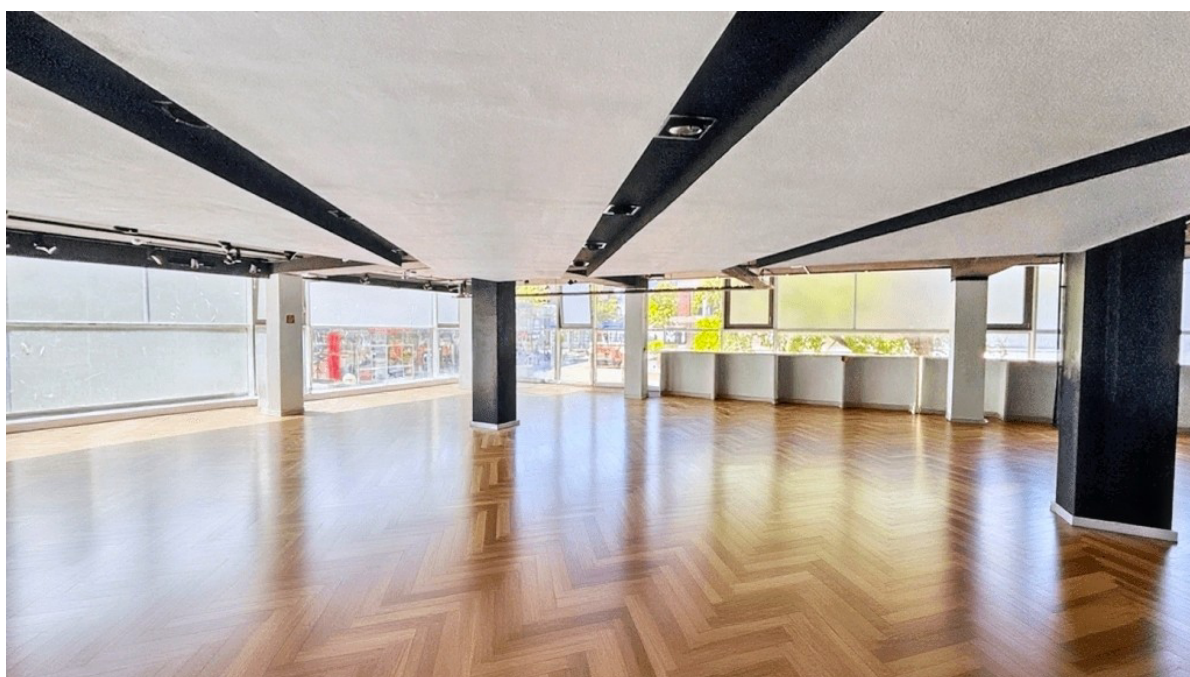
Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## La proprietà

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
18 TEST: 5.000 Makler  
GEHTIG: 90/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Tests Note gut  
im Test: 88 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
★★★★★  
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

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

**VON POLL IMMOBILIEN**  
★★★★★  
TOP 100  
Im Jahr 2023  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
IM

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄMIER  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTIDE

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

**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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

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

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## Una prima impressione

In bester Innenstadtlage, direkt in der stark frequentierten Fußgängerzone, bieten wir Ihnen eine großzügige Laden- und Verkaufsfläche mit ca. 2.028,36 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Etagen verteilt. Die Immobilie überzeugt durch ihre repräsentative Lage, die großzügigen Flächen, die moderne Ausstattung und die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Die lichtdurchfluteten Verkaufsräume profitieren von großflächigen Schaufensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und gleichzeitig hervorragende Präsentationsmöglichkeiten bieten. Eine moderne Beleuchtung sorgt zusätzlich für eine angenehme Einkaufsatmosphäre und eine optimale Ausleuchtung Ihrer Verkaufsfläche.

Die Fläche ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit einem Aufzug zu erreichen. Die barrierefreie, rollstuhlgerechte Zugänglichkeit ermöglicht uneingeschränkten Zugang für alle Kundengruppen.

Dank der offenen Raumstruktur lässt sich die Fläche individuell anpassen und gestalten. Ein separater Raum für Mitarbeitende mit ca. 40 m<sup>2</sup>, ein Kunden-WC sowie großzügige Lagerflächen ergänzen das Angebot und sorgen für reibungslose Abläufe im Tagesgeschäft.

### Highlights:

- ca. 2.028,36 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ladenfläche auf zwei Etagen
- Erstklassige Lage in der Fußgängerzone mit hoher Kundenfrequenz
- Große Schaufensterfronten mit hervorragender Sichtbarkeit
- Helle, moderne Verkaufsräume mit flexibler Raumaufteilung
- Moderne Beleuchtung für ein angenehmes Ambiente
- Separater Mitarbeiterraum (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Kunden-WC vorhanden
- Ausreichend Lagerfläche
- Aufzug vorhanden
- Rollstuhlgerechte, barrierefreie Zugänglichkeit
- Ideal für Einzelhandel, Showroom oder innovative Nutzungskonzepte.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Marke oder Ihr Konzept in einer der besten Lagen der Stadt zu präsentieren. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## Dettagli dei servizi

- ca. 2.028,36 m<sup>2</sup> großzügige Verkaufsfläche auf zwei Etagen
- Großzügige Schaufensterfronten mit exzellenter Sichtbarkeit
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Moderne, energieeffiziente Beleuchtung
- Flexible und individuelle Raumaufteilung möglich
- Hochfrequentierte 1A-Lage in der Fußgängerzone
- Separater Mitarbeiterraum (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Kunden-WC vorhanden
- Großzügige Lagerflächen vorhanden
- Personenaufzug (interne Etagenverbindung)
- Barrierefreier Zugang/rollstuhlgerechte Erschließung
- Repräsentative Eingangsbereiche
- Hochwertiger Bodenbelag (je nach Nutzung anpassbar)
- Vorbereitung für moderne Kassentechnik/Infrastruktur vorhanden
- Starkstromanschlüsse möglich (je nach Bedarf)
- Geeignet für Einzelhandel, Showroom, Concept Store, Dienstleistungen
- Gute Anlieferungsmöglichkeiten (z. B. über Hintereingang oder Seitengasse)
- Optional mögliche Werbeflächen an der Fassade
- Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe
- Umgeben von etablierten Einzelhändlern und hoher Laufkundschaft
- Kurzzeitiger Bezug möglich/sofort verfügbar (falls zutreffend).

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Verkaufsfläche befindet sich in absoluter Top-Lage innerhalb einer stark frequentierten Fußgängerzone. Die zentrale Innenstadtlage garantiert eine hervorragende Sichtbarkeit und eine konstant hohe Passantenfrequenz und ist somit ideal für den Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe oder repräsentative Showrooms geeignet.

In der Nachbarschaft befindet sich ein attraktiver Branchenmix aus namhaften Filialisten, Boutiquen, Cafés und Gastronomiebetrieben, die täglich zahlreiche Besucher anziehen. In direkter Nähe befinden sich zudem Banken, Dienstleister und öffentliche Einrichtungen, die für zusätzliche Laufkundschaft sorgen.

Das Objekt ist durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Bus- und/oder Bahnstationen sind fußläufig erreichbar – für Kunden und Mitarbeitende bequem zu erreichen. Parkmöglichkeiten stehen in umliegenden Parkhäusern oder Kurzzeitparkzonen zur Verfügung.

Die Kombination aus hochfrequentierter Lage, bester Sichtbarkeit und urbanem Umfeld macht diese Immobilie zu einem idealen Standort für Unternehmen, die Wert auf Präsenz, Erreichbarkeit und ein hochwertiges Umfeld legen.

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## 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 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.

Codice oggetto: 25471023 - 24103 Kiel – Kiel-Mitte

## 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)