

Exposé

Bürofläche in Kaltenkirchen

Helle Bürofläche in Kaltenkirchen



Objekt-Nr. OM-170870

Bürofläche

Vermietung: **705 € + NK**

Ansprechpartner:
A. Gaab
Mobil: 0174 6143757

Rudolf-Diesel-Str. 11
24568 Kaltenkirchen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Büro- /Praxisfläche	70,00 m²
Summe Nebenkosten	400 €	Gesamtfläche	95,00 m²
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	2
Übernahmedatum	01.04.2026	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne Gewerbeeinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in ebenerdiger Lage

Diese ansprechende Gewerbeimmobilie eignet sich ideal für vielfältige Nutzungskonzepte – ob als Büro, Praxis, Kanzlei oder ähnliche gewerbliche Zwecke. Besonders hervorzuheben ist die ebenerdige Lage der Räume, die für Kunden, Patienten oder Mitarbeitende optimal erreichbar ist.

Zur Vermietung stehen die Büros № 15,16 und 17 mit dem dazugehörigem Flur № 13, gemäß beigefügtem Grundriss.

Die großzügigen und lichtdurchfluteten Büros verfügen über die Gesamtfläche von 70 m² und bieten ideale Bedingungen für Teamarbeiten oder repräsentative Nutzung.

Zusätzlich stehen Ihnen gemeinschaftlich genutzte Bereiche mit einer Gesamtfläche von 25 m² zur Verfügung. Dazu gehören:

ein repräsentativer Eingangsbereich,

ein zentraler Flur,

eine voll ausgestattete Küche,

sowie getrennte WC-Anlagen.

Diese Nebenflächen werden nur anteilig auf die Mietkosten angerechnet, stehen Ihnen jedoch vollständig zur Verfügung – eine effiziente Lösung zur Kostensenkung bei voller Funktionalität.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Eingangsbereich, der genügend Raum für eine gemütliche Sitzecke, einen Wartebereich oder eine ansprechende Produktpräsentation bietet. Außerdem stehen am Gebäude beleuchtete Werbeflächen zur Verfügung – ideal für Ihre Außendarstellung.

Die gesamte Büroeinheit ist ab 01.04.2026 bezugsfertig.

PKW-Stellplätze direkt am Gebäude.

Bitte beachten Sie: Da es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt, wird die gesetzliche Mehrwertsteuer zusätzlich erhoben.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Sonstiges

Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei.

Da die Büroflächen aktuell noch vermietet sind, habe ich keine Innenbilder von den Räumlichkeiten. Die Büro sind jedoch in einem Guten Zustand und gut durch die Seitenfenster belichtet.

Bei Vertragsabschluss wird eine Kautions in Höhe von drei Warmmieten für den Mieter fällig. Eine Bankbürgschaft ist auch möglich.

Für weitere Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Die Stadt Kaltenkirchen liegt im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein und hat knapp 20.000 Einwohner. Ganz allgemein ist der Wohn-/ Arbeitsstandort geprägt durch seine

verkehrsgünstige Lage im sogenannten Speckgürtel der Metropolregion Hamburg. Kaltenkirchen liegt ca. 35 km nördlich von Hamburg an der A7 sowie an der Regionalbahnlinie A1 der AKN. Über die AKN erfolgt nicht nur die Personenbeförderung, sondern auch der Güterverkehr Richtung Norden und Süden. Kiel erreicht man über die Autobahn A7 in ca. 40 Minuten und die Ostsee über Land in ca. 65 Minuten. Den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel erreichen Sie im Auto in ca. 25 Min.

Das Marktgebiet der Stadt Kaltenkirchen umfasst auch die umliegenden Gemeinden und erfüllt als Mittelzentrum in einem verdichteten Kreis mit ländlichen Charakter für die Gemeinden des Umlandes insbesondere Versorgungsfunktionen im täglichen und mittelfristigen Bedarfsbereichs. In diesem Einzugsbereich leben ca. 86.500 Personen.

In der Stadt Kaltenkirchen sind derzeit etwa 2.000 Betriebe angesiedelt. Die Hebesätze der Realsteuern liegen in Kaltenkirchen im Landesdurchschnitt: Grundsteuer A 260 v.H., Grundsteuer B 260 v.H., Gewerbesteuer 310 v.H.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	27,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	173,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

