

Exposé

Bürofläche in Kaltenkirchen

Helle Bürofläche in Kaltenkirchen



Objekt-Nr. OM-307941

Bürofläche

Vermietung: **930 € + NK**

Ansprechpartner:
Gaab
Mobil: 0174 6143757

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

Baujahr	1990	Zustand	renoviert
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Büro-/Praxisfläche	124,00 m ²
Summe Nebenkosten	370 €	Gesamtfläche	124,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	2
Übernahmedatum	01.05.2025	Heizung	Etagenheizung

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 № 23, 24, 25 und 26 gemäß beigefügtem Grundriss.

Das großzügige und lichtdurchflutete Großraumbüro № 25 verfügt über eine Fläche von 34 m² und bietet ideale Bedingungen für Teamarbeit oder repräsentative Nutzung. Angrenzend befindet sich das kleinere Büro № 26 mit 10 m², das sich hervorragend als Buchhaltungs-, Verwaltungs- oder Sprechzimmer eignet. Beide Räume sind durch eine Verbindungstür miteinander verbunden, was die Nutzung besonders flexibel gestaltet.

Die beiden weiteren Büros (№ 23 ca. 14m² mit und № 24 mit ca. 16m²) ergänzen das Raumangebot – die genauen Flächenangaben werden gerne im persönlichen Gespräch übermittelt.

Flexibel anmietbar:

Die Büros können auch unabhängig voneinander angemietet werden.

Voraussetzung: Es müssen mindestens zwei Büros gemeinsam gemietet werden.

So haben Sie die Möglichkeit, Ihre Flächenbedürfnisse individuell und bedarfsorientiert zu gestalten.

Zusätzlich stehen Ihnen gemeinschaftlich genutzte Bereiche mit einer Gesamtfläche von 31 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 sofort bezugsfertig.

Im Mietpreis enthalten sind zwei PKW-Stellplätze direkt am Gebäude.

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

Ausstattung

Die Büroräume sind frisch renoviert.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Sonstiges

Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei.

Bei Vertragsabschluss wird eine Mietkaution in Höhe von drei Warmmieten für den Mieter fällig.

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

Langfristige Mietverträge bevorzugt.

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



Büro № 25



Büro № 25

Exposé - Galerie



Büro № 25



Büro № 26

Exposé - Galerie



Büro № 24



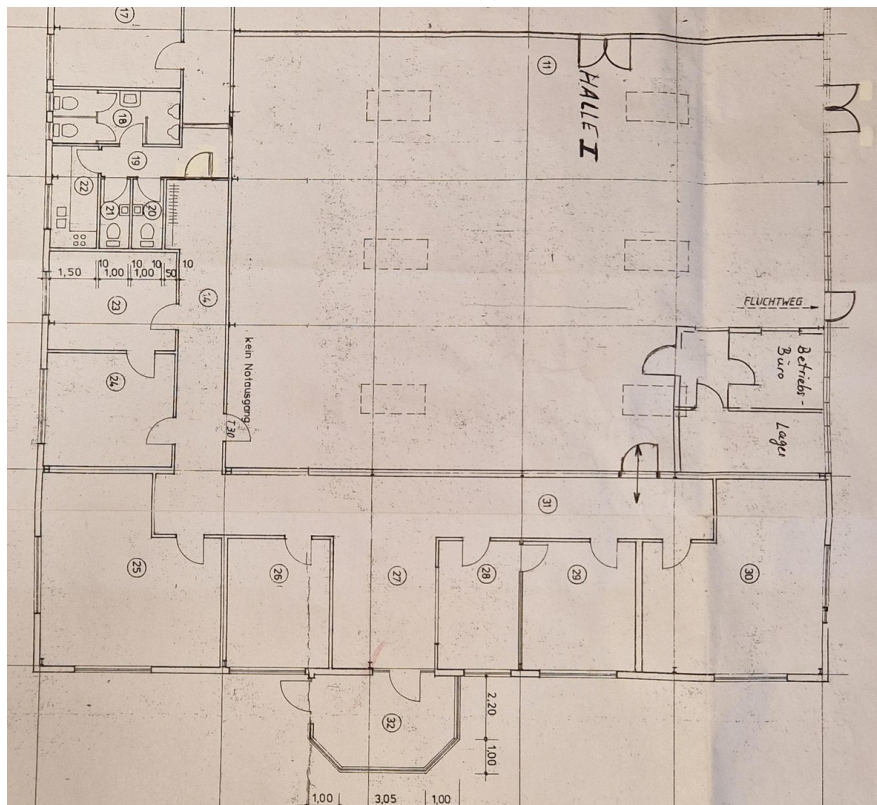
Büro № 24

Exposé - Galerie



Büro № 23

Exposé - Grundrisse



Büro № 23, 24, 25 und 26