

# Exposé

## Bürofläche in Kaltenkirchen

### Schöne Bürofläche in Kaltenkirchen



Objekt-Nr. OM-411609

#### Bürofläche

Vermietung: **664 € + NK**

Rudolf-Diesel-Straße 11  
24568 Kaltenkirchen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Büro-/Praxisfläche	83,60 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	150 €	Gesamtfläche	83,60 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Büroräume mit WC und Pantry – praktischer Seiteneingang inklusive

Zur Vermietung stehen helle und gut geschnittene Büroräume, die sich ideal für kleine Unternehmen, Start-ups oder Dienstleister eignen. Die Fläche überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Büros verfügen über ein eigenes WC sowie eine kompakte Pantryküche, die sich perfekt für kurze Pausen oder die Versorgung Ihres Teams eignet. Der seitlich gelegene Eingang ermöglicht einen diskreten und zugleich komfortablen Zugang – ideal für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen.

Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten lassen sich die Räume individuell gestalten und an unterschiedliche Arbeitsabläufe anpassen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumklima.

Ausstattung & Highlights:

Helle, funktionale Büroräume

WC und Pantryküche integriert

Seitlicher, separat zugänglicher Eingang

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit

Diese Bürofläche bietet optimale Voraussetzungen für einen professionellen und produktiven Arbeitsplatz.

Angeboten werden die Büros № 9a, 9, 10 und Flurbereich № 10a, gemäß Grundriss

## Ausstattung

**Fußboden:**

Teppichboden

## Sonstiges

Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei.

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

Bei Vertragsabschluss wird eine Kautionshöhe 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.

# Exposé - Energieausweis

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

# Exposé - Grundrisse

