

Exposé

Bürofläche in Niendorf

**14 bis 125m² - einzelne oder mehrere modulare
Büroflächen zu vermieten**



Objekt-Nr. OM-419288

Bürofläche

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Jens-Hendrik Haferkamp
Telefon: 04563 4239980
Mobil: 0162 1040690

Strandstraße 136
23669 Niendorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro- /Praxisfläche	22,70 m ²
Mietsicherheit	4.284 €	Gesamtfläche	22,70 m ²
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

FLEXIBEL. FUNKTIONAL. NORDDEUTSCH KLAR.

Ihr neuer Standort in Niendorf/Timmendorfer Strand – ideal für Gewerbetreibende aus der Region!

Dieses moderne Gewerbeobjekt bietet Ihnen vielseitig nutzbare Räume in bester Lage – nur wenige Schritte von der Ostsee entfernt.

Ob Büro, Praxis, Beratungsraum oder Standort für Ihre Dienstleistung: Hier finden Sie die passende Lösung, auf Wunsch mit kurzer Vertragslaufzeit.

Das Objekt umfasst:

- 3 separat abschließbare Einzelbüros (14,3 m² bis 22,7 m²) – ideal für Verwaltung, Kundenkontakt oder Projektarbeit
- 1 Behandlungs-/Mehrzweckraum (18,7 m²) mit integriertem Waschtisch – perfekt für therapeutische Angebote, Kosmetik, Fußpflege oder ähnliche Dienstleistungen

Gemeinschaftsbereiche:

- Moderne Einbauküche mit Waschmaschine & Geschirrspüler
- 3 WCs
- Großzügige Außenterrasse (82 m²)
- Repräsentatives Entree
- 3-4 Pkw-Stellplätze (je € 80,00 zzgl. MwSt.)

Neu: Erweiterungsmöglichkeit!

Direkt nebenan – ebenfalls ebenerdig und im selben Stil – steht eine weitere moderne Gewerbefläche mit ca. 60 m² zur Verfügung. Der Neubau bietet zusätzliche Möglichkeiten für Lager, Werkstatt, Ausstellungsfläche oder ergänzende Büroeinheiten. Die Nähe zum Hauptobjekt ermöglicht eine unkomplizierte Kombination beider Flächen.

Besonders attraktiv für lokale Betriebe:

- Top-Lage: In zweiter Reihe zur Strandpromenade – ruhig, aber zentral
- All-inclusive-Miete: Internet, Heiz- und Betriebskosten sowie wöchentliche Reinigung sind bereits enthalten
- Flexible Nutzung: Räume einzeln oder kombiniert mietbar
- kurze Vertragsbindung, nur 3 Monate Kündigungsfrist
- Neubau (2020) mit hochwertiger Ausstattung

Mietpreise (inkl. Nebenkostenpauschale, zzgl. MwSt.):

Büro 1 (17,1 m²): € 900,00 (aktuell vermietet)

Büro 2 (14,3 m²): € 750,00 (aktuell vermietet)

Büro 3 (22,7 m²): € 1.200,00 (frei - ab sofort)

Behandlungsraum (18,7 m²): € 985,00 (aktuell vermietet)

Kaution: 3 Monatsmieten pro Einheit

Ausstattung

Die Ausstattung umfasst:

- + große, bodentiefe Fenster mit Sonnenschutzverglasung
- + Fußbodenheizung
- + Fliesen- und Design-Vinyl-Böden
- + schicke sanitäre Ausstattung inkl. Dusche und WCs
- + eine hochwertige Einbauküche mit technischen Geräten (Geschirrspüler und Waschmaschine).
- + ansprechender Entree
- + Außenterrasse
- + Parkplätze
- + kurze Vertragslaufzeiten
- + fußläufig zum Strand und Hafen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

IMPRESSUM

HAFERKAMP STIFTUNG

Strandallee 11

23683 Scharbeutz (Haffkrug)

Telefon: 04563 / 423998-0

Fax: 04563 / 423998-9

E-Mail: [info\(at\)haferkamp-stiftung.de](mailto:info(at)haferkamp-stiftung.de)

Die Haferkamp Stiftung ist eine rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts.

Stiftungsvorstand:

Jens-Hendrik Haferkamp

Stiftungsaufsicht:

Freie und Hansestadt Hamburg

Amt für Justizvollzug und Recht

Stiftungsangelegenheiten

Drehbahn 36, 20354 Hamburg

Ordnungsnummer: 922.24-181 (2516)

Verwaltungssitz: Scharbeutz

Ust-IdNr.: DE305368314

Lage

In Sichtweite zur Niendorfer Seebrücke liegt das Objekt in 2. Reihe zum Strand des kleinen, gemütlichen Ostseebades, das verkehrsgünstig angebunden ist und zwischen Timmendorfer Strand und Travemünde liegt.

Niendorf bietet seinen Besucher:innen vor allem viel Erholung, Natur und Ursprünglichkeit an: Neben dem typischen Strandleben ist der verträumte Hafen auch ein beliebtes Ausflugsziel für Tourist:innen ebenso wie der bekannte Vogelpark - mit seinen 52 Arten, einer großen botanischen Vielfalt und einem schönen Kinderspielplatz. Daneben lädt Niendorf seine Gäste ein, sich die Gegend und Umgebung entlang malerischer Wander- und Radwege aktiv zu erschließen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	46,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	68,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich 1

Exposé - Galerie



3. Büro 1



3. Büro 2

Exposé - Galerie



Behandlungsraum 1



Behandlungsraum 2

Exposé - Galerie



2. Büro 1



2. Büro 2

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Terrasse

Exposé - Galerie



Frontansicht 1



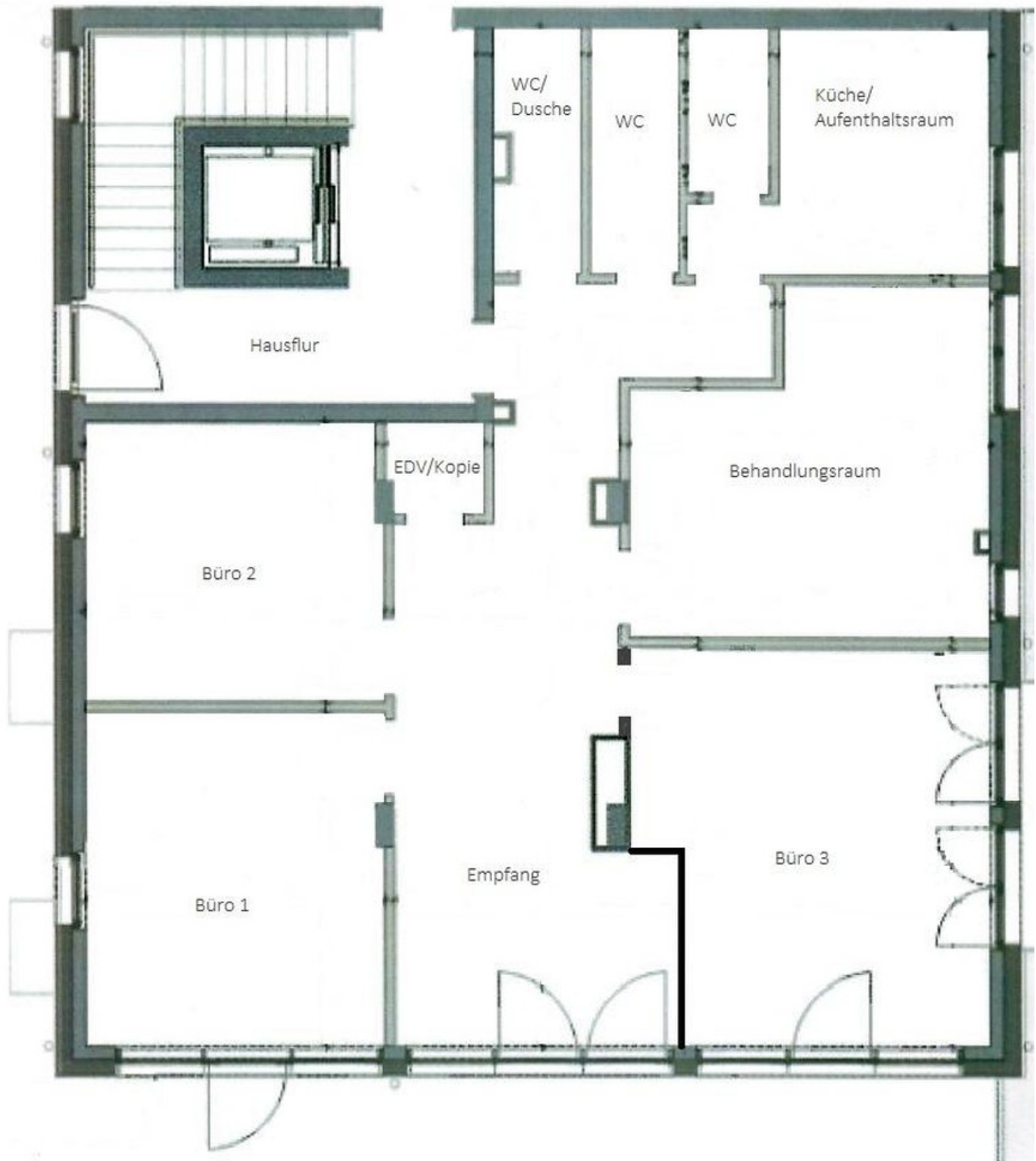
Frontansicht 2

Exposé - Galerie



Luftbild mit Markierung

Exposé - Grundrisse



Grundriss