

# Exposé

## Bürofläche in Kiel

### Gewerbefläche 250 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Kiel



Objekt-Nr. OM-461740

### Bürofläche

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Hoppe  
Telefon: 0177 4043050

Sophienblatt 82-86  
24114 Kiel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	250,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	688 €	Gesamtfläche	250,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	5
Zustand	Neuwertig	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive und flexibel gestaltbare Gewerbefläche im Herzen von Kiel.

Die angebotene Gewerbefläche mit ca. 250 m<sup>2</sup> befindet sich in zentraler Lage von Kiel, am Sophienblatt 82-86, 24114 Kiel.

Die Einheit überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für unterschiedliche Konzepte, wie z. B.:

- \* Büroflächen
- \* Schulungs- oder Seminarräume
- \* Praxis- oder Dienstleistungsflächen
- \* Individuelle Nutzung nach Absprache

Die im Exposé dargestellten Bilder zeigen eine bereits modernisierte Vergleichseinheit im Objekt und veranschaulichen beispielhaft einen möglichen Ausbauzustand.

Die aktuell verfügbare Fläche wird in Abstimmung mit dem zukünftigen Mieter individuell nach dessen Anforderungen ausgebaut. Dank nicht tragender Innenwände sind flexible Raumkonzepte und maßgeschneiderte Lösungen problemlos umsetzbar.

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Ein Aufzug im Gebäude ermöglicht einen barrierearmen Zugang zur Fläche.

Bei Bedarf besteht zudem die Möglichkeit, weitere Flächen im Objekt anzumieten.

Die Miethöhe richtet sich nach dem gewünschten Ausbaustandard und liegt voraussichtlich im Bereich von ca. 9,00 € bis 14,00 € pro m<sup>2</sup>.

Für weitere Informationen oder zur Abstimmung individueller Anforderungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

- Glasfaseranschluss vorhanden
- Flexible Grundrissgestaltung (nicht tragende Innenwände)
- Helle Flächen durch große Fensterfronten
- Aufzug vorhanden (barrierearmer Zugang)
- PKW-Stellplätze optional anmietbar
- Kellerräume / Lagerflächen optional verfügbar

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Gewerbeflächen befinden sich in erstklassiger Innenstadtlage von Kiel, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Durch die Lage am stark frequentierten Sophienblatt profitieren Nutzer von hoher Sichtbarkeit und exzellenten Werbemöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal:

- Bus- und Bahnhaltstellen direkt vor der Tür
- Perfekte Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter

Auch mit dem Auto besteht eine hervorragende Verbindung:

- Schneller Anschluss an die A215, A210 und A7
- Unmittelbare Nähe zur B76\*

Für Fahrzeuge stehen Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage sowie im Innenhof zur Verfügung – ein großer Vorteil in dieser zentralen Lage.

Die Umgebung bietet eine dynamische Infrastruktur mit Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistern, die den Standort zusätzlich aufwerten und eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

