

Eckernförde – Eckernförde

# Moderne Gewerbeimmobilie mit hochwertiger Ausstattung und optimaler Lage

??????? ??????????: 23053231.1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.698.750 EUR • ??????: 9 • ?????? ????: 1.863 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

?? ??? ???????

???????? ??????????	23053231.1	????? ???????	1.698.750 EUR
?????? ???????	???????????????? ??????	????????? / ???????????????? ???????????	?????? ??????????
?????????	9	???????????	
????? ?????????????	2013	???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ?????????????	15 x ????????????? ?????? ?????????????, 4 x ????????	?????????? ???????	ca. 545 m <sup>2</sup>
		????????? ?????????????	????????
		???????????????????? ???????	ca. 200 m <sup>2</sup>
		?????????????? ??????	ca. 351.32 m <sup>2</sup>
		???????????????? ???????	ca. 545 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	01.01.2025	??????????????	
??????????????????		???????	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	B
		??????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	2013
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

?? ?????????



???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

?? ?????????



???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

?? ?????????



???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

?? ????????





???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

?? ?????????



???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

?? ?????????

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com



**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

??? ?????? ???????????

Diese moderne Gewerbeimmobilie besticht durch ihre hochwertige Bauweise und bietet genügend Raum für vielfältige Nutzungskonzepte. Das Gebäude befindet sich in optimaler Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung, die eine problemlose Erreichbarkeit gewährleistet. Die Gewerbeimmobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet großzügige Büro- und Lagerflächen. Auf den beiden Etagen stehen insgesamt sieben Büros zur Verfügung, die aufgrund ihrer hellen und freundlichen Gestaltung ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen. Ein besonderes Merkmal der Gewerbeimmobilie ist der große Seminarraum, der ideale Voraussetzungen für Schulungen, Präsentationen oder Besprechungen bietet. Zur Förderung der Gesundheit und des Wohlbefindens steht ein eigens für die Mitarbeiter eingerichteter Fitnessraum zur Verfügung. Der Eingangsbereich ist großzügig und einladend gestaltet und vermittelt Besuchern und Mitarbeitern einen positiven ersten Eindruck. Praktischerweise ist das Gebäude mit einem modernen Verschattungssystem und einer zentralen Staubsaugeranlage ausgestattet, was die Reinigung der Räumlichkeiten erheblich erleichtert. Ein gut ausgestatteter Küchenbereich steht für die Pausen oder die Bewirtung von Gästen zur Verfügung. Das Gebäude verfügt zudem über ausreichend Sanitärräume, die auf beide Etagen verteilt sind und somit einen hohen Komfort gewährleisten. Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist die Fußbodenheizung, die in allen Räumen für angenehme Wärme sorgt. Die moderne Be- und Entlüftungsanlage sorgt zudem für ein stets optimales Raumklima. Die gute Befahrbarkeit für LKW und die ebenerdigen Zugänge zu den Lagerbereichen erleichtern die logistischen Abläufe erheblich. Für die Mobilität der Mitarbeiter und Besucher stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Durch die gute Verkehrsanbindung ist die Immobilie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Die Lage in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet bietet zudem zahlreiche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie ist ideal für Unternehmen, die Wert auf ein funktionales und angenehmes Arbeitsumfeld legen und ausreichend Platz für Büro- und Lagerflächen benötigen. Bei einer Besichtigung vor Ort können sich Interessenten am besten von den zahlreichen Vorzügen des Objekts überzeugen. Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und mehr über diese interessante Immobilie zu erfahren.

???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

????????????????? ??? ??????????

Lage und Erreichbarkeit:

- Optimale Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung
- Gut erreichbar sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Befindet sich in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet mit zahlreichen Annehmlichkeiten in der Nähe

Gebäude und Ausstattung:

- Moderne Bauweise mit hochwertiger Ausstattung
- Zwei Etagen mit großzügigen Büro- und Lagerflächen
- Sieben helle und freundlich gestaltete Büroräume, die ein angenehmes Arbeitsumfeld schaffen

Besonderheiten und Zusatzräume:

- Großer Seminarraum für Schulungen, Präsentationen und Besprechungen
- Fitnessraum zur Förderung der Mitarbeitergesundheit und des Wohlbefindens
- Einladender Eingangsbereich, der Besuchern und Mitarbeitern einen positiven ersten Eindruck vermittelt

Komfort und Technik:

- Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehme Wärme
- Moderne Be- und Entlüftungsanlage für optimales Raumklima
- Verschattungssystem und zentrale Staubsaugeranlage zur erleichterten Reinigung

Reinigung

- Gut ausgestatteter Küchenbereich für Pausen oder Bewirtung von Gästen
- Ausreichend Sanitärräume auf beiden Etagen für hohen Komfort

Logistik und Zugang:

- Gute Befahrbarkeit für LKW und ebenerdige Zugänge zu den Lagerbereichen
- Ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher
- Ideal für Unternehmen mit Bedarf an großzügigen Büro- und Lagerflächen
- Funktionales und komfortables Arbeitsumfeld für höchste Produktivität

???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

??? ??? ??? ????????????

Die im Jahr 2013 hochwertig erbaute Gewerbeeinheit präsentiert sich als eine sehr gute Unternehmenslösung, die moderne Büro- und Lagerflächen auf insgesamt zwei Etagen bietet. Die Bürobereiche erstrecken sich über beide Stockwerke und zeichnen sich durch eine ideale Raumaufteilung sowie einen hellen und freundlichen Grundriss aus. Die großflächigen Fensterfronten, die die Räumlichkeiten durchfluten, sind durch hochwertige Verschattungslösungen geschützt und tragen zu einem angenehmen Arbeitsumfeld bei. Mit insgesamt sieben Büroräumen bietet die Gewerbeeinheit optimale Bedingungen für vielseitige Geschäftstätigkeiten. Ein geräumiger Seminarraum ermöglicht effektive Schulungen und Meetings, während der eigene Fitnessraum den Mitarbeitern die Möglichkeit gibt, ihre Work-Life-Balance zu pflegen. Die große Lagerflächen, die auf zwei Etagen verteilt sind, wurden optimal konzipiert und bieten genügend Platz für die Lagerung von Waren und Materialien. Ein ebenerdiger Zugang erleichtert den Warentransport erheblich, und die Befahrbarkeit für LKW gewährleistet einen effizienten Logistikbetrieb. Das Objekt verfügt nicht nur über ausreichend Sanitärräume, sondern beeindruckt auch durch einen repräsentativen Eingangsbereich. Der Küchenbereich fungiert als Treffpunkt für gemeinsame Pausen, wodurch die soziale Interaktion und Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens gefördert wird. Für Mitarbeiter und Besucher stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die sehr gute Verkehrsanbindung des Standorts in Eckernförde optimiert die Erreichbarkeit zusätzlich und ermöglicht einen reibungslosen Transport von Waren und Gütern sowohl auf regionaler als auch überregionaler Ebene. Insgesamt präsentiert sich die Gewerbeeinheit in Eckernförde als ideale Symbiose aus modernen Büro- und Lagerflächen, hochwertiger Ausstattung sowie exzellenten Verkehrsanbindungen. Damit bietet sie Unternehmen optimale Voraussetzungen für eine zeitgemäße und effiziente Arbeitsumgebung in einer attraktiven Stadt am Ostseefjord.

???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2025.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 21.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 23053231.1 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 ?????  
E-Mail: kiel@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)