

Eckernförde – Eckernförde

# Flexible Gewerbeimmobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Número da propriedade: 23053231.20



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

PREÇO DE COMPRA: 1.599.500 EUR • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.863 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## Numa vista geral

Número da propriedade	23053231.20
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	9
Ano de construção	2013
Tipo de estacionamento	15 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem

Preço de compra	1.599.500 EUR
Escritório / Prática profissional	Escritório
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 545 m <sup>2</sup>
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 200 m <sup>2</sup>
Área comercial	ca. 351.32 m <sup>2</sup>
Área arrendáve	ca. 545 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	01.01.2035	Consumo final de energia	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## O imóvel



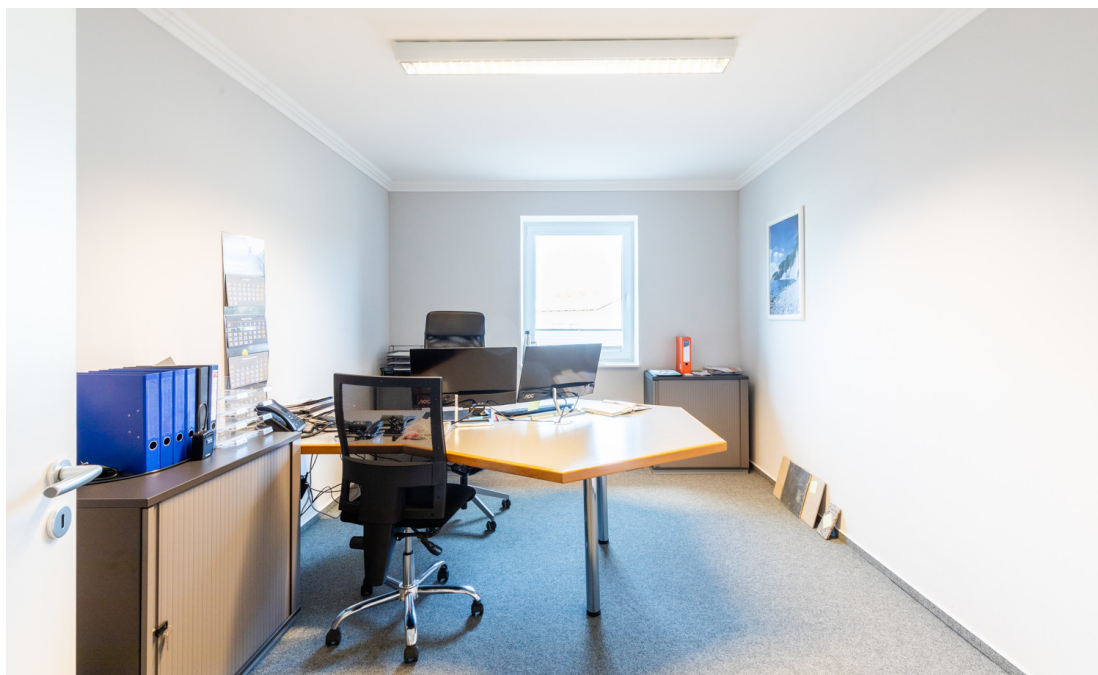
Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## O imóvel



Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## O imóvel



Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## O imóvel





Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## O imóvel



Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## O imóvel



Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## O imóvel



**VON POLL FINANCE**

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

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

Unsere Finanzierungsexperten beschleunigen 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](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## O imóvel

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com



Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## O imóvel



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BESTE IMMO 2021  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Investit  
IM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: BIS: 10.23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Wir werden regelmäßig  
erhalten die Note Sehr Gut  
im Test der Kundenzu-  
friedenheit in Deutschland"  
Ausgabe 9/2024

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceindex: Güter  
1/06/2024

**EAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Beste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/angebotswahl-produkte-wohnra-  
um/

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS IM 2021 DEUTSCHLANDSTREIFER

**VP**  
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
★★★★★  
Im Test der  
Kundenzufriedenheit in  
Deutschland  
VON POLL IMMOBILIEN  
Gut

www.von-poll.com

Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## Uma primeira impressão

Diese moderne Gewerbeimmobilie besticht durch ihre hochwertige Bauweise und enorme Flexibilität. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich für unterschiedlichste Geschäftszwecke – von klassischen Büronutzungen über Schulungs- und Beratungszentren bis hin zu Produktions- oder Lagerflächen. Die ausgezeichnete Lage mit optimaler Verkehrsanbindung sorgt für eine problemlose Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auf zwei Etagen stehen großzügige Büro- und Lagerflächen bereit, die individuell an verschiedene Anforderungen angepasst werden können. Sieben helle Büros schaffen ein produktives Arbeitsumfeld, während der große Seminarraum ideale Bedingungen für Schulungen, Präsentationen oder Team-Workshops bietet. Für Unternehmen mit Fokus auf Mitarbeiterzufriedenheit gibt es sogar einen eigenen Fitnessraum. Der einladende Eingangsbereich unterstreicht die professionelle Außenwirkung der Immobilie und sorgt für einen positiven ersten Eindruck. Ein modernes Verschattungssystem und eine zentrale Staubsaugeranlage erleichtern den Alltag, während die gut ausgestattete Küche sowohl für entspannte Pausen als auch für die Bewirtung von Gästen genutzt werden kann. Ergänzend dazu stehen ausreichend Sanitärräume auf beiden Etagen zur Verfügung. Die Immobilie überzeugt zudem mit praktischen Ausstattungsmerkmalen: Eine Fußbodenheizung sorgt für durchgehende Wohlfühltemperaturen, und die moderne Be- und Entlüftungsanlage gewährleistet stets ein angenehmes Raumklima. Besonders hervorzuheben sind die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Lagerflächen. Die gute Befahrbarkeit für LKW und die ebenerdigen Zugänge ermöglichen eine effiziente Logistik, wodurch die Immobilie auch für Betriebe mit Warenumsatz oder Produktionsbedarf bestens geeignet ist. Die zahlreichen Parkplätze bieten genügend Raum für Mitarbeiter und Besucher. Durch die Lage in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet profitieren Unternehmen zudem von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Dienstleistern, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Ob modernes Bürogebäude, Schulungszentrum, Dienstleistungsstandort oder Produktionsstätte – diese Immobilie passt sich flexibel den Bedürfnissen Ihres Unternehmens an. Lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## Detalhes do equipamento

- Flexibles Nutzungskonzept (Büro, Lager, Schulung, Produktion)
- Großzügige Büroflächen (7 helle, freundliche Büros)
- Großer Seminarraum (ideal für Schulungen, Präsentationen, Meetings)
- Eigener Fitnessraum (zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden)
- Repräsentativer Eingangsbereich (einladend und professionell)
- Moderne Gebäudetechnik:
  - Verschattungssystem
  - Zentrale Staubsauganlage
  - Fußbodenheizung in allen Räumen
  - Moderne Be- und Entlüftungsanlage für optimales Raumklima
  - Gut ausgestattete Küche (für Pausen und Gästebewirtung)
  - Ausreichend Sanitärräume (auf beiden Etagen verteilt)
- Gute Logistikmöglichkeiten:
  - LKW-Befahrbarkeit
  - Ebenerdige Zugänge zu Lagerflächen
  - Zahlreiche Parkplätze (für Mitarbeiter und Besucher)
  - Optimale Verkehrsanbindung (Auto & ÖPNV)
  - Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur (kurze Wege zu Dienstleistern, Gastronomie & Einkaufsmöglichkeiten)

Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2035.  
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.

Número da propriedade: 23053231.20 - 24340 Eckernförde – Eckernförde

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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