

## Waitzstraße Kiel: Die Erfolgsadresse für Ihr stilles Gewerbe! OTTO STÖBEN!

### Preise & Kosten

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Mietercourtage       | keine Mieterprovision |
| Warmmiete            | 1.885 €               |
| Mietpreis pro Fläche | 15,14 € (m²)          |



### Objektbeschreibung

Attraktive Bürofläche in ruhiger und gehobener Lage von Düsternbrook, nur wenige Schritte von allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs entfernt. Ein Stellplatz kann optional angemietet werden. Weitere öffentliche Stellmöglichkeiten sind entlang des Straßenverlaufs verfügbar.

### Angaben zur Immobilie

|              |           |
|--------------|-----------|
| Gesamtfläche | 110 m²    |
| Bürofläche   | 110 m²    |
| Baujahr      | 1900      |
| Verfügbar ab | ab sofort |

### Lage

Das Objekt befindet sich in einer begehrten Villengegend im idyllischen Düsternbrook, in unmittelbarer Nähe zum Düsternbrooker Gehölz und der Kieler Förde. Die Holtenauer Straße, die als Hauptverkehrsstraße dient, ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Universität zu Kiel..

## Ausstattung

|             |             |
|-------------|-------------|
| Heizungsart | Fernheizung |
| Befeuerung  | Fernwärme   |

## Energieausweis

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Energieausweis Art            | Bedarf                           |
| Gültig bis                    | 04-2033                          |
| Endenergiebedarf              | 101.6                            |
| Erstellungsdatum              | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum                 | 23.04.2023                       |
| Energieeffizienzklasse        | D                                |
| Primärenergieträger           | FERN                             |
| Heizenergieverbrauchskennwert | 101,60<br>kWh/(·a)               |

## Ausstattung

Die Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Einheiten und ist über einen separaten Treppenaufgang erreichbar. Ein Aufzug steht nicht zur Verfügung. Das Rauchen ist nicht gestattet, weder im Innen- noch im unmittelbaren Außenbereich. Die Gewerbefläche umfasst sechs Räume mit großzügiger Deckenhöhe, einen Sanitärbereich, einen Küchenraum mit entsprechenden Anschlüssen.

Raumaufteilung: Raum 1: ca. 26,8 m², Raum 2: ca. 19,6 m², Raum 3: ca. 9,7 m², Raum 4: ca. 23,7 m², Raum 5: ca. 6,7 m², Raum 6: ca. 12,2 m².

Endenergiebedarf B 101,6 kWh (D), Fernwärme 2020.

## Sonstiges

Großzügiger Flur mit Garderobenbereich

Heller, großer Raum mit Südausrichtung (ideal als Gruppenraum oder Großraumbüro)

Lichtdurchfluteter Raum mit Fenstern nach Süden und Westen

Dritter großer, heller Raum mit weitläufigen Fenstern nach Westen und Norden

Vierter Raum mit Nordausrichtung und Küchenanschlüssen (ideal als Teeküche oder Speiseraum)

Separater Sanitärbereich: abschließbare Toilette und vorgelagerter Raum mit Waschbecken

Optional steht eine 30 m² große Souterrainwohnung zur Verfügung, ausgestattet mit einer Küchenzeile, einem großen Duschbad und zwei Fenstern nach Süden. Diese Fläche eignet sich hervorragend als Rückzugsort, Übernachtungsmöglichkeit oder ruhiger Arbeitsbereich..

