

## Starkes Investmentpaket: Modernes Büro-Duo mit überzeugender Rendite in Kiel Wellsee! OTTO STÖBEN!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. USt. für den Käufer
Kaufpreis	4.950.000 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	272.903,16 €
SOLL Periode	Jahr



### Objektbeschreibung

Diese zeitgemäße und robuste Büroimmobilie bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer sehr gefragten Lage von Kiel. Die Immobilie hat bereits eine etablierte Mieterbasis, die für stabile und zuverlässige Einnahmen sorgt.

Das Grundstück befindet sich in einer strategisch günstigen Lage im Herzen von Kiel. Sie profitieren von einer exzellenten Verkehrsanbindung an die wichtigsten Verkehrsadern der Stadt, was den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden leicht zugänglich macht. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Autobahnanschlüsse sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit.

Ein wesentliches Merkmal sind die großzügigen Parkmöglichkeiten, die gut verteilt und einfach zugänglich sind. Sie bieten ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher, was den Komfort und die Attraktivität des Standortes erhöht und den Arbeitsalltag enorm erleichtert.

Ein herausragender Vorteil dieses Anlageduos ist die Möglichkeit, eine bestehende Finanzierung mit einem sehr günstigen Zinssatz zu übernehmen.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	1.515,92 m <sup>2</sup>
Bürofläche	1.515,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	40
Baujahr	1980
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



Durch die Übernahme der Finanzierung können Sie von den dessen niedrigen Zinsen profitieren und Ihre Investitionskosten effektiv senken.

## Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Boden	Kunststoff
Aufzug	Personenaufzug



## Lage

Das Büroangebot befindet sich im Kieler Stadtteil Wellsee. Über die B404/B76 ist eine schnelle Anbindung an alle wichtigen Verkehrsadern des Kieler Umlandes sowie den Autobahnen A215 und A7 gewährleistet. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Objekt. Wellsee ist ein beliebter Gewerbestandort. Hier haben sich seit Jahren namhafte Gewerbetreibende niedergelassen. Ein guter und erfolgreicher Standort für Ihr Business..

## Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2030-07-01
Endenergiebedarf	49.00
Baujahr lt. Energieausweis	2020
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	ELEKTRO

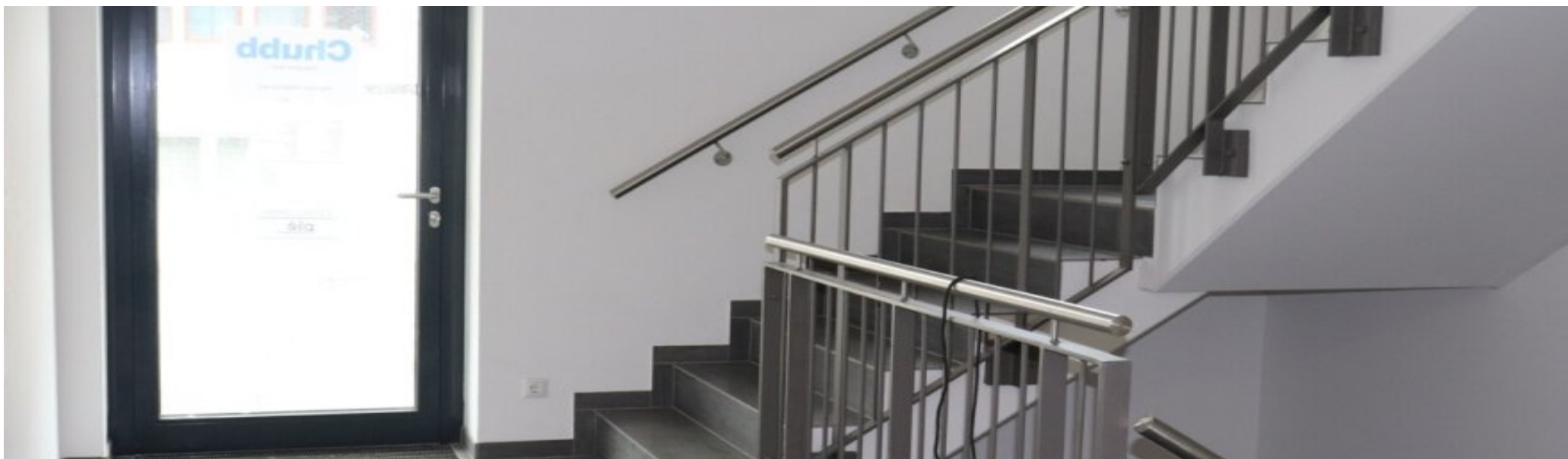


## Ausstattung

Unser Angebot umfasst ein hochattraktives Grundstück von insgesamt ca. 3.450 m<sup>2</sup> in dem dynamischen Kieler Stadtteil Wellsee, auf dem sich zwei Bürogebäude unterschiedlichster Bauweise und Ausgestaltung befinden.

Das erste, zur Straßenseite gelegene Bürogebäude, wurde 1983 errichtet und präsentiert sich als solides zweigeschossiges Bauwerk. Es verfügt im Erdgeschoss über eine Miet- und Nutzfläche von rund 350 m<sup>2</sup> und bietet im zweiten Obergeschoss zusätzliche 244 m<sup>2</sup> an. Die strategisch günstige Lage des Bürogebäudes in Kombination mit insgesamt 16 direkt davor gelegenen Stellplätzen stellt für Mitarbeiter und Kunden einen echten Mehrwert dar. Der Energieverbrauch dieses Gebäudes ist mit einem Energieverbrauchsausweis von 191,2 kWh/m<sup>2</sup> und der Verwendung von Gas (Stand 1995) und einem Strommix von 24,1 kWh/m<sup>2</sup> im Bereich der Energieeffizienzklasse F ausgewiesen.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich das moderne Bürogebäude, das 2020 als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet wurde.



Die 50 kW leistungsstarke Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstreicht den umweltfreundlichen Anspruch. Dieses dreigeschossige Bürohaus bietet eine beeindruckende Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, von denen drei mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet sind. Das zusätzliche zweigeschossige Parkdeck erweitert die Parkmöglichkeiten um weitere 42 Außenstellplätze. Die Büroetagen, jede mit einer großzügigen Fläche zwischen 270 - 370 m<sup>2</sup>, überzeugen durch eine überaus moderne Ausstattung, die unter anderem Kabelkanäle, Außenjalousien, eine komfortable Fußbodenheizung sowie ein effizientes Belüftungs- und Entlüftungssystem beinhaltet. Der geräumige Fahrstuhl und die barrierefreie Zugänglichkeit über eine Rollstuhlrampe unterstreichen ebenso die innovative Architektur.

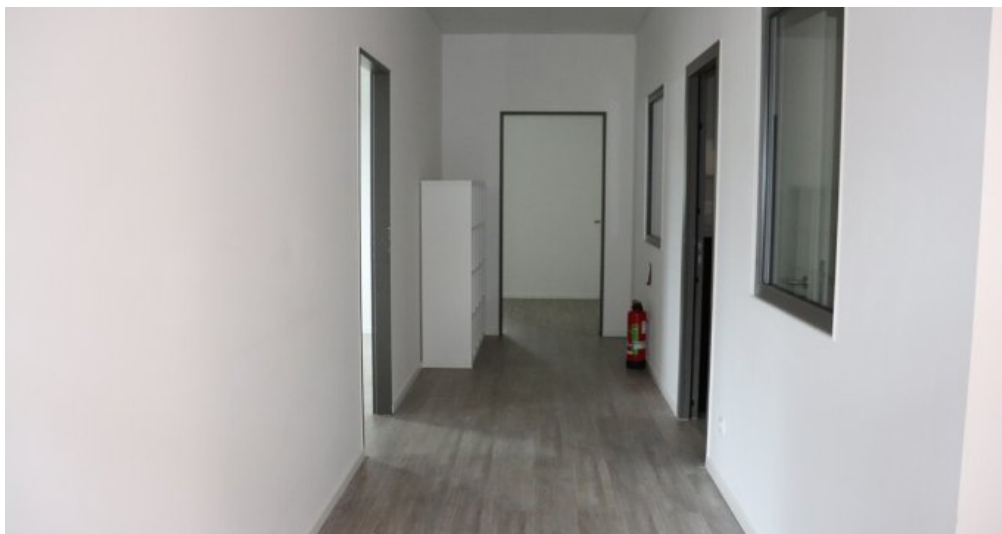


## Sonstiges

Dieses Ensemble mit seinen starken Mietern, vielfältigen Potenzialen und nachhaltigen Ausstattungsmerkmalen bietet eine herausragende Gelegenheit für zukunftsorientierte Unternehmer und Investoren für ein erfolgreiches Investment!

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in Kiel Fuß zu fassen oder Ihren Bestand zu erweitern und profitieren Sie von einer strategisch günstigen Lage in einer aufstrebenden Region. Entdecken Sie das volle Potenzial Ihrer neuen Immobilie – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses standhafte Objekt persönlich vorzustellen.

Das Angebot ist provisionspflichtig für den Käufer! Die Käuferprovision beträgt 2,975 % inkl. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis. Nehmen Sie Kontakt zu uns auf und profitieren Sie von unserer besonderen Dienstleistung sowie unserer langjährigen Erfahrung. Nutzen Sie unser Know-how zu Ihrem Vorteil! Tel.: 04316640354..



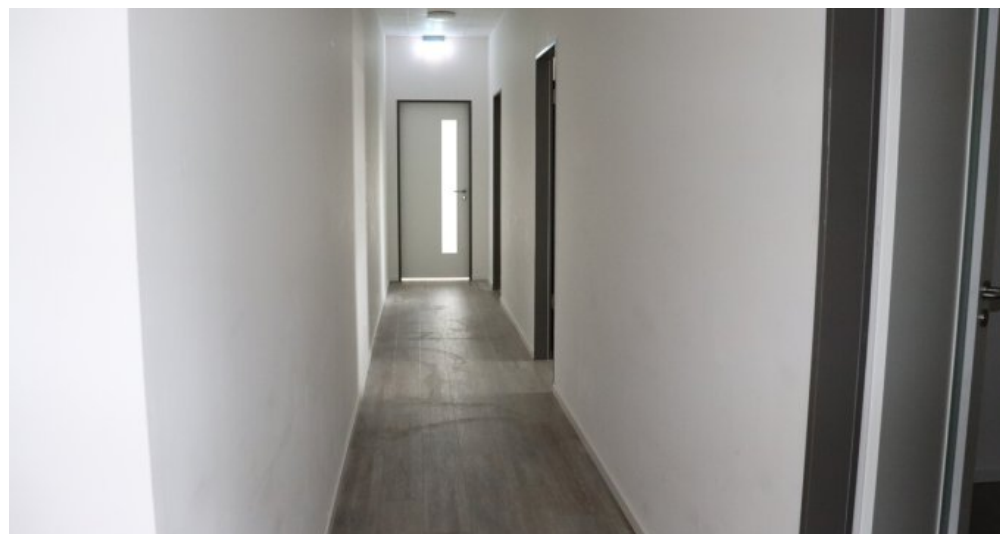
7



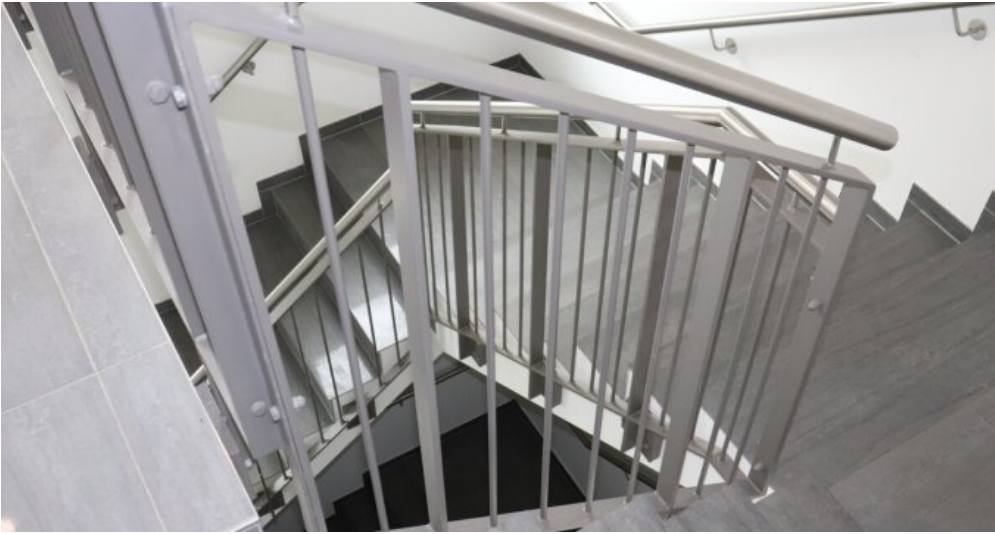
8



9



10



11



12



13



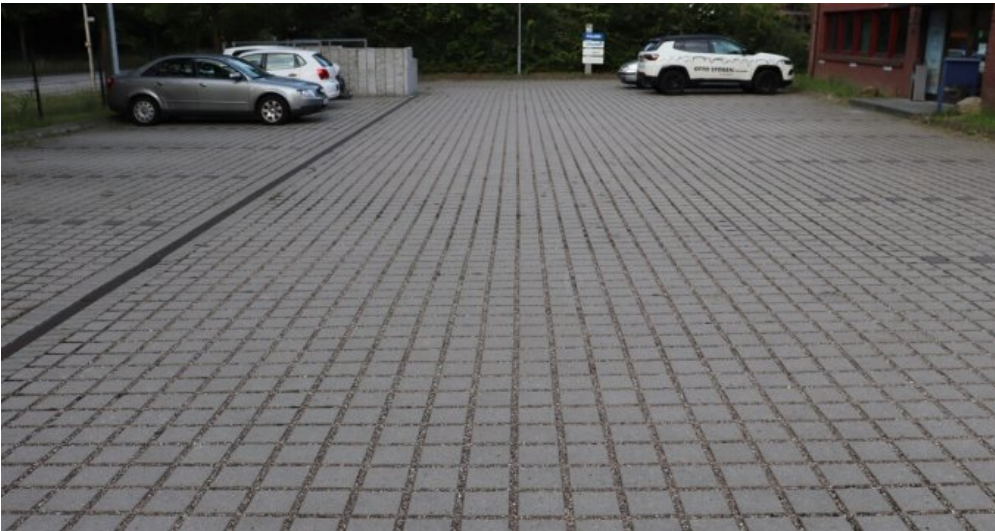
14



15



16



17

