

## Kiel Holtenauerstraße: Ihre neue Erfolgsadresse! OTTO STÖBEN!

#### **Preise & Kosten**

Kaufpreis 795.000 €



#### **Objektbeschreibung**

Die Ladenfläche ist derzeit vermietet und das Tagesgeschäft soll nicht gestört werden. Deshalb möchten wir Sie bitten, den Erstkontakt über uns aufzunehmen. Das Angebot ist provisionsfrei für den Käufer! Nutzen Sie unser Know-how zu Ihrem Vorteil!.



#### Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche 434,41 m<sup>2</sup> Ladenfläche 225 m<sup>2</sup> Lagerfläche 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 315 m<sup>2</sup> Baujahr 1964 Zustand des Objektes Gepflegt Verkaufsstatus offen Verfügbar ab sofort Objekt ist vermietet Ja Gewerbliche Nutzung Ja



### Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Wohngegend Kiel Blücherplatz. Entlang der Holtenauer Straße finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Hier haben sich renommierte Gewerbetreibende niedergelassen. Die Christian-Albrechts-Universität ist in wenigen Fahrradminuten zu erreichen. Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine flexible Anbindung sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch an das überregionale Autobahnnetz, was sie sowohl für Pendler als auch für andere Reisende attraktiv macht..



#### **Ausstattung**

Differenzierung Standard
Boden Laminat

Aufzug Lastenaufzug



### Ausstattung

Das Teileigentum im Erdgeschoss bietet eine großzügige Gesamtnutzfläche von etwa 315 m², ideal für vielfältige Geschäftszwecke. Die beeindruckende Schaufensterfront zeichnet sich durch ihre weitläufige Glasfassade aus, die eine hervorragende Sichtbarkeit und natürliche Lichtdurchflutung sicherstellt. Diese prominente Lage an der belebten Holtenauer Straße verspricht eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden und eine hervorragende Werbewirkung.

Das Erdgeschoss ist offen gestaltet und bietet ausreichend Flexibilität für individuelle Raumkonzepte, sei es für Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungsangebote. Die Raumaufteilung kann bei Bedarf angepasst werden, um spezifische Anforderungen zu erfüllen. Der hochwertige Bodenbelag sowie die moderne Beleuchtung verleihen dem Raum eine ansprechende Atmosphäre, die Kunden einlädt, sich wohlzufühlen. Energiebedarfsausweis 87,5 kWh (Klasse C), Fernwärme, Baujahr 1964.

Im Kellergeschoss befindet sich eine zusätzliche Lagerfläche von etwa 120 m², die über einen derzeit stillgelegten Lastenaufzug mit dem Erdgeschoss verbunden ist.



#### **Energieausweis**

Gebäudeart Gewerbeimmobilie

Energieausweis Art Bedarf

Gültig bis 2028-06-09

Endenergiebedarf 87.50

Baujahr It. Energieausweis 1964

Erstellungsdatum Ausgestellt ab dem

01.05.2014

Energieeffizenzklasse C

Primärenergieträger KWK\_FOSSIL

Heizenergieverbrauchskennwer 8.750

kWh/(⋅a)



Die Lagerfläche ist trocken und sicher, ideal geeignet für die Bedürfnisse eines geschäftigen Betriebs. Zusammenfassend bietet das Teileigentum eine hervorragende Möglichkeit, in einer lebendigen und gut frequentierten Umgebung Fuß zu fassen, mit flexiblen Nutzungsoptionen und einer erstklassigen Lage, die das Potenzial Ihres Unternehmens voll ausschöpfen kann.





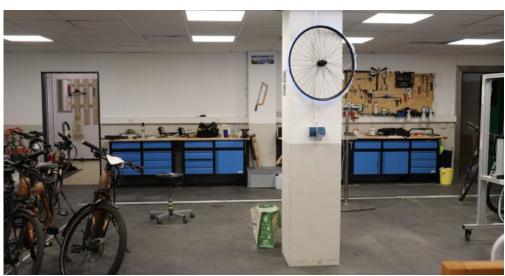
## Sonstiges

# OTTO STOBERI



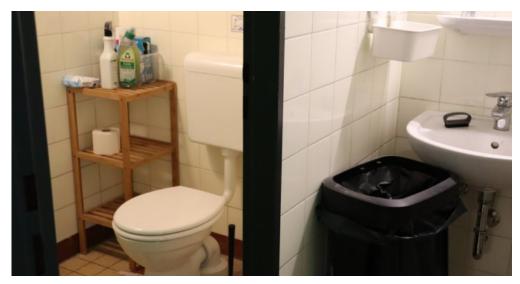


6



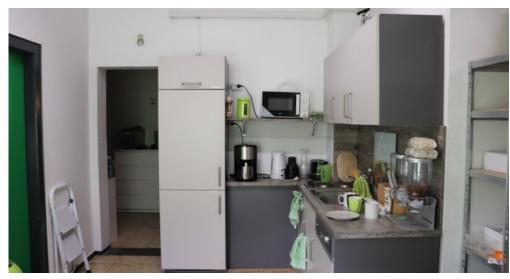


# OTTO STOBEN IMMOBILIEN





10





15

#### OTITO STOBERI IMMOBILIEN





17





19

Seite 8 / 10





21

