

## Gut frequentierte Ladenfläche in der Holtenauer Straße zu vermieten! OTTO STÖBEN!

### Preise & Kosten

Kaltmiete	2.980 €
Warmmiete	3.495 €
Nebenkosten	515 €
Heizkosten	165 €
Betriebskosten netto	515 €
Gesamtbelastung (brutto)	3.495 €
Heizkosten (netto)	165 €
Summe Miete (netto)	2.980 €



### Objektbeschreibung

Diese ebenerdige und großzügig geschnittene Gewerbefläche eignet sich ideal als Laden, Büro oder für vergleichbare Nutzungen. Die Einheit verfügt über ca. 110 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie zusätzliche 54 m<sup>2</sup> im Untergeschoss, das bequem über einen Aufzug erreichbar ist. Die beiden Ebenen sind durch eine interne Wendeltreppe miteinander verbunden, wodurch eine flexible Nutzung und klare Trennung von Arbeits-, Kunden- oder Nebenflächen möglich ist. Zur Gewerbeeinheit gehören drei Tiefgaragenstellplätze, die komfortables Parken für Mitarbeiter oder Kunden ermöglichen. Ein umfassender Service durch Treppenhausreinigung, Hausmeisterservice und Winterdienst ist im Objekt vorhanden und sorgt für einen gepflegten und reibungslosen Betrieb.

## Angaben zur Immobilie

Nutzfläche	164 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	164 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	54 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	110 m <sup>2</sup>
Baujahr	1983
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab (Datum)	01.02.2026
Gewerbliche Nutzung	Ja

## Lage

Das Ladengeschäft befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in bevorzugter Lage mitten in Kiel. Die beliebte Flaniermeile Holtenauer Straße bietet ein lebendiges Umfeld mit hoher Passantenfrequenz. Die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel (CAU) ist in nur ca. 500 Metern fußläufig erreichbar. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bars, Apotheken sowie Arztpraxen und weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist sowohl in Richtung Schnellstraße als auch zum Kieler Hauptbahnhof gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel halten direkt vor dem Objekt. Das Kieler Stadtzentrum mit HBF, Sophienhof und weiteren zentralen Einrichtungen liegt in einer Entfernung von ca. 3 km. Über die Beselerallee gelangt man nach rund 2 km in östlicher Richtung direkt an die Kieler Förde (Kiellinie), die zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung einlädt..

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Boden	Fliesen
Aufzug	Personenaufzug

## Ausstattung

Diese großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbe- bzw. Ladenfläche befindet sich in zentraler Lage von Kiel direkt an der Holtenauer Straße. Die Einheit ist ebenerdig erreichbar und verfügt über einen eigenen Eingang. Die Fläche umfasst ca. 110 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie weitere 54 m<sup>2</sup> im Untergeschoss, die über eine interne Wendeltreppe sowie komfortabel per Aufzug erreichbar sind. Der Fußboden ist gefliest. Ein separates WC ist vorhanden. Zum Objekt gehören drei Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage. Das Gebäude wird über Fernwärme beheizt.

## Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2028-08-08
Energieverbrauchskennwert	81 kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	FERN

## Sonstiges

Das Angebot ist provisionsfrei für den Mieter! Nutzen Sie unser Know-how zu Ihrem Vorteil!

