

## Büro+Halle+Lager+Ausstellungsfläche: Alles in allem, kompakt, repräsentativ! OTTO STÖBEN!

### Preise & Kosten

Mietercourtage	keine Mieterprovision
Warmmiete	3.995 €
Nebenkosten	245 €
Mietpreis pro Fläche	8,80 € (m <sup>2</sup> )



### Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr perfektes Arbeitsumfeld in einem modernen Loft, das ein offenes Raumkonzept und eine lichtdurchflutete Atmosphäre vereint. Diese exklusiven Büroräume sind mit einer Klimaanlage ausgestattet, um Ihnen und Ihrem Team stets ein optimales Arbeitsklima zu bieten. Ein separater Serverraum komplettiert die Infrastruktur und ermöglicht reibungslose Betriebsabläufe. Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine umfassende Gigabit LAN-Verkabelung mit doppelten Netzen ermöglicht die effiziente Trennung verschiedener Netzwerke, was für höchste Datensicherheit und Leistungsfähigkeit sorgt. Für Logistik und Warenannahme steht Ihnen eine praktische Anlieferungszone mit einem großen Rolltor zur Verfügung, ideal auch für höhere Paletten. Ihr Geschäftsbetrieb kann unkompliziert von den fünf direkt vor dem Eingang liegenden Kundenparkplätzen profitieren, was für einen komfortablen Empfang Ihrer Gäste und Geschäftspartner sorgt.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	426,11 m <sup>2</sup>
Baujahr	2001



Ergänzt wird dies durch eine spezielle Deckenbeleuchtung, die jeder Arbeitssituation gerecht wird. Moderne Mobilität wird durch eine Doppelladestation für Elektroautos direkt vor Ort unterstützt. Für Ihre Sicherheit ist das Gebäude mit einer Alarmanlage und einer umfassenden Kameraüberwachung ausgestattet, wodurch ein hohes Maß an Schutz und Geborgenheit gewährleistet wird. Dieses einzigartige Objekt kombiniert modernes Design mit funktionalen Annehmlichkeiten und bietet somit eine ideale Umgebung für innovatives Arbeiten und erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	04-2034
Energieverbrauchskennwert	80.5kWh/m <sup>2</sup> a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.04.2024
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS
Stromverbrauchskennwert kWh/(-a)	45,80
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	80,50



## Lage

Die Gewerbeimmobilie liegt im Gewerbegebiet Schönkirchen. Eine direkte Anbindung an die B502 sichert die schnelle Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter. Aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebiets und der Ansiedelung weiterer renommierter Firmen profitieren Sie von Synergieeffekten. Ein großer Vorteil für Ihr Business an diesem Standort!.



## Ausstattung

Diese großzügig bemessene Gewerbeeinheit bietet insgesamt 426,11 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ideal für Unternehmenszwecke, die sowohl Büro-, Verkaufs- als auch Lagerflächen benötigen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein effizient gestalteter Bürobereich ca. 67 m<sup>2</sup>, der sich optimal für Empfangszwecke und die tägliche administrative Arbeit eignet.

Die Verkaufsfläche ca. 40 m<sup>2</sup> bietet einen attraktiven Bereich für den Empfang von Kunden oder Präsentationen. Ausgestattet mit einer Verkaufstheke, ist dieser Bereich ideal geeignet für den direkten Kundenkontakt und zur Förderung Ihrer Produkte oder Dienstleistungen.

Praktisch und einfach zugänglich, ermöglicht ein kleiner Lagerraum ca. 21 m<sup>2</sup> die sichere Aufbewahrung von Dokumenten oder kleineren Waren.

Imposant und geräumig bietet die ca. 80 m<sup>2</sup> große Halle genügend Platz für größere Lagerbestände, Wareneingang oder -ausgang und ist perfekt geeignet für großintensive Lagerbedarfe. Die Deckenhöhe beträgt 5 m - ca.



Das Rolltor ist 3,5 m breit und 4 m hoch.

Das Obergeschoss ca. 100 m<sup>2</sup> ist bestens geeignet für ruhige Arbeitsbereiche, Besprechungsräume oder Gruppenbüros. Die offene Gestaltung sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Büroetage umfasst insgesamt vier separate Büros, die sich flexibel für individuelle Arbeitsplätze oder Teammeetings nutzen lassen.

Insgesamt stehen drei modern ausgestattete WCs zur Verfügung, die strategisch platziert sind, um maximalen Komfort und Zugänglichkeit für alle Mitarbeiter und Besucher zu gewährleisten.

Die hochwertige Einbauküche bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten für die Zubereitung von Speisen und Getränken, ideal für Pausen oder informelle Teamtreffen.

Diese ausführliche Ausstattung macht das Objekt zur idealen Kombination aus Funktionalität und Komfort, geeignet für eine Vielzahl von Geschäftszwecken. Ein Energieverbrauchsausweis V 80,5 kWh (Klasse C), Gas, Strom 45,8 kWh, Baujahr 2001.



## Sonstiges



1



10



2



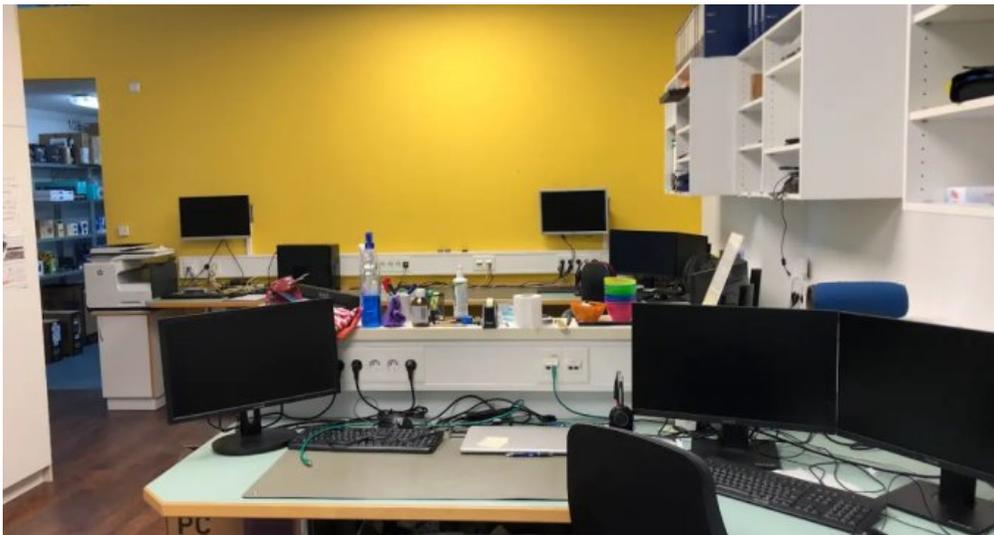
4



5



6



7



8



20250324\_16432-2

## Ansprechpartner

Aslihan Gergin  
OTTO STÖBEN GmbH  
Schülperbaum 31  
24103 Kiel

Durchwahl

+494316640354

Mobil

+491728173860

Fax

+494316640338

E-Mail

[gergin@stoeben.de](mailto:gergin@stoeben.de)