

Kiel – Vorstadt

# Attraktive und vielseitig nutzbare Büro-/Praxiseinheit in zentraler Lage von Kiel

*Property ID: 25471032*



RENT PRICE: 1.618 EUR • ROOMS: 5

Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## At a glance

|                      |                                          |
|----------------------|------------------------------------------|
| Property ID          | 25471032                                 |
| Rooms                | 5                                        |
| Year of construction | 1977                                     |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking space, 50 EUR (Rent) |

|                       |                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Rent price            | 1.618 EUR                                                                        |
| Additional costs      | 365 EUR                                                                          |
| Commission            | Mieterprovision beträgt das 2,0-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
| Total Space           | ca. 161 m <sup>2</sup>                                                           |
| Condition of property | Well-maintained                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                            |
| Commercial space      | ca. 161.77 m <sup>2</sup>                                                        |
| Rentable space        | ca. 161 m <sup>2</sup>                                                           |



Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## The property





Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## The property





Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## The property





Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## The property



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Kiel  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IFA Institut  
IM TEST: 3.083 Makler  
GEFÜHR: BIK: 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
„VON POLL IMMOBILIEN“  
erhielt die Note Sehr Gut im Test 44 Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★  
FOCUS 3024 (DEUTSCHLANDTEST)

**DEUTSCHLAND TEST**  
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 3024 (DEUTSCHLANDTEST)

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 3024 (DEUTSCHLANDTEST)

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
2023  
★★★★★  
Im Jahr 2023 wurde VON POLL IMMOBILIEN mit dem  
VON POLL IMMOBILIEN  
Preis ausgezeichnet

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## The property



VP VON POLL  
FINANCE

### IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP VON POLL  
COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf Instagram



Bewerten Sie uns!



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## The property



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)





Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## The property





Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## The property





Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## The property



**Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt**

# The property

**Von Poll Immobilien**

# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10 2024

**Top-Makler Kiel**

★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
18 TEST: 3.101 Makler  
GELTIG BIS: 01.12.25

**MONEY**

HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
erfanden die Reihe Zahl Card  
im Test. 14 Unternehmen  
wurden getestet.  
Ausgabe 9/2024

★★★★★

**FAZ INSTITUT**

DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterempfehlung  
02/2025  
[faz.net/begrehteste-produkte-services](https://faz.net/begrehteste-produkte-services)

**UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025**

VON POLL IMMOBILIEN

**MONEY**

KUNDENZUFRIEDENHEIT

FÜR DIE DEUTSCHLANDSTESTER

**DEUTSCHLAND  
TEST**

HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGENDE“  
VON POLL IMMOBILIEN

ANALYSE

FÜR DIE DEUTSCHLANDSTESTER

**Beste Immobilienmakler  
2023**

das-netz.de  
Immobilien & Service

VON POLL IMMOBILIEN  
AG

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
FINANCE



# IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-Zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vb-finance.de](http://www.vb-finance.de)



Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## The property



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP

VON POLL  
COMMERCIAL

Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf  
Instagram

Bewerten Sie uns!

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## A first impression

Diese großzügige und lichtdurchflutete Büro-/Praxiseinheit in attraktiver, innenstadtnaher Kieler Lage überzeugt durch eine moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassische Bürofläche, Arztpraxis, Steuerberaterkanzlei, Versicherungsagentur oder für sonstige Dienstleistungen – die Immobilie bietet beste Voraussetzungen für einen professionellen Unternehmensstandort.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Geschäftsgebäude mit Aufzug und ist somit barrierearm zugänglich. Das ist insbesondere für den Praxisbetrieb oder den Publikumsverkehr von Vorteil. Bereits beim Betreten vermittelt der großzügige Empfangsbereich einen repräsentativen ersten Eindruck und eignet sich hervorragend als Anmeldung oder Wartebereich.

Insgesamt stehen fünf helle und gut geschnittene Büroräume zur Verfügung, die sich flexibel als Behandlungsräume, Beratungsbüros, Besprechungszimmer oder Arbeitsplätze gestalten lassen. Zwei getrennte WC-Einheiten sowie eine voll ausgestattete Mitarbeiterküche erhöhen den Komfort für das gesamte Team. Praktische Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und sorgen für Ordnung.

Die gesamte Einheit wurde mit neuer Elektrik ausgestattet und befindet sich in einem technisch einwandfreien Zustand. Eine Gegensprechanlage sorgt für Sicherheit und Komfort, während der vorhandene Aufzug einen bequemen Zugang zu allen Etagen ermöglicht.

Ein besonderes Highlight sind die vier Pkw-Stellplätze auf dem Hof, die in dieser zentralen Lage sehr selten sind. Die Nähe zur Kieler Innenstadt sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Patienten besonders attraktiv.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Kombination aus Funktionalität, Lage und Flexibilität und ist damit ideal für alle, die eine moderne und gut erreichbare Arbeitsumgebung im Herzen von Kiel suchen.



Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## Details of amenities

- Lichtdurchflutete und freundliche Gewerbeeinheit
- Vielseitig nutzbar: ideal für Arzt- oder Heilpraktikerpraxen, Steuerberater, Versicherungen, Dienstleister oder klassische Büronutzung
- Gepflegtes Geschäftsgebäude mit ordentlichem Erscheinungsbild
- Großzügiger, einladender Empfangsbereich – ideal als Anmeldung oder Wartezone
- Fünf separat zugängliche Büroräume – flexibel nutzbar für Einzel- oder Teamarbeitsplätze, Behandlungszimmer oder Besprechungsräume
- Zwei getrennte WC-Einheiten für Mitarbeiter und Kunden/Patienten
- Separate Mitarbeiterküche
- Einbauschränke für Akten, Geräte oder Materialien
- Neue Elektrik – energieeffizient, sicher und zukunftsfähig
- Telefon- und Internetanschlüsse in allen Räumen möglich
- Gegensprechanlage für kontrollierten Zutritt
- Aufzug im Haus
- Vier eigene Pkw-Stellplätze direkt auf dem Hof – komfortabel für Mitarbeiter oder Besucher
- Zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung
- Innenstadtnahe Lage mit hervorragender Sichtbarkeit und Präsenz
- Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn fußläufig erreichbar)
- Kurze Wege zu Geschäften, Gastronomie und Dienstleistern – optimale Infrastruktur für Mitarbeitende und Kunden

Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## All about the location

Die Gewerbeeinheit befindet sich in attraktiver Lage im Kiel, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und der Kieler Innenstadt entfernt und liegt in einer ruhigen Seitenstraße, dennoch hervorragend an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeitende, Kundinnen und Kunden – ob zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie Dienstleister und Einzelhändler. Auch wichtige Institutionen, Behörden und Bildungseinrichtungen sind schnell erreichbar, was die Lage besonders für beratende oder verwaltende Tätigkeiten attraktiv macht.

Dank der Nähe zur Autobahnauffahrt A 215 und zur B 76 ist auch die überregionale Erreichbarkeit optimal. Der Kieler Hauptbahnhof, der ZOB und mehrere Buslinien bieten zudem eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Die Kombination aus zentraler Stadtlage, ruhigem Umfeld und exzellenter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer gefragten Adresse für vielfältige gewerbliche Nutzungskonzepte.



Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25471032 - 24103 Kiel – Vorstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)