

Bordesholm

****Flexible Büroräume im 1. Obergeschoss – ideal für Praxis, Büro oder Kanzlei****

????????? ??????????: 25053071.1



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.230 EUR • ??????????: ca. 117 m² • ?????????: 5

??????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

?? ??? ??????

???????? ?????????	25053071.1
???????????	ca. 117 m²
???????	1
?????????	5
???????????? ??	2
??????????	
??????????	1
???? ????????????	1956

???? ?????????	1.230 EUR
??????????	140 EUR
????????	
???????? /	????? ?????????
????????????????	
??????????	
?????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 117 m²
??????	
???????	WC ????????????, ???????????????? ?????????

???????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????? ??????? ??????????	103.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.01.2027	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1905

???????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

?? ????????



???????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

?? ?????????



??????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

?? ????????



???????? ??????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

?? ?????????



???????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/kiel



VON POLL
FINANCE



IHNEN GEFÄHRT, 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 - 99672050



www.vp-finance.de

???????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

?? ????????

VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
18. TEST: 0.001 Makler
GUT: 80% 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Tests Note Gut
im Test: 88 Immobilien
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

DEUTSCHLAND
TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24 DEUTSCHLANDTEST 2024
★★★★★

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
1st.net/angebotstest-produkte-services

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
1st.net/angebotstest-produkte-services

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
1st.net/angebotstest-produkte-services

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen

KILIA
F.C. KILIA
V1902
F&Z

THW KIEL
1904

KIELER SV HOLSTEIN
VON 1900

ADLER
KIELER TV

ALTENHOLZ
TSV
1948

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

??? ?????? ?????????

****Flexible Büroräume im 1. Obergeschoss – ideal für Praxis, Büro oder Kanzlei****

Diese modernisierte Einheit aus dem Jahr 1956 befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine großzügige Nutzfläche von ca. 117 m². Die Immobilie überzeugt durch einen vielseitig nutzbaren Grundriss und eignet sich ideal als Büro-, Praxis- oder Kanzleifläche.

Die insgesamt fünf gut geschnittenen Räume bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – etwa als Büroräume oder Seminarräume. Zwei besonders großzügige Zimmer eignen sich hervorragend als Hauptarbeitsräume oder als kombiniertes Büroumfeld. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Archiv, Aufenthaltsraum oder separater Arbeitsplatz genutzt werden.

Herzstück der Einheit ist ein offener Küchenbereich mit moderner Einbauküche, der sich auch hervorragend als Pausen- oder Sozialraum für Mitarbeitende eignet. Durch die offene Gestaltung ist eine angenehme Arbeitsatmosphäre mit kurzen Wegen und viel Tageslicht gegeben – ideal für ein kommunikatives Arbeitsumfeld.

Das modernisierte Tageslichtbad (2024) ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet eine funktionale, helle Ausstattung.

Die Immobilie verfügt über moderne Kunststofffenster mit hochwertiger Doppelverglasung, die für eine effiziente Wärmedämmung und zuverlässigen Schallschutz sorgen – ein Plus für konzentriertes Arbeiten. Beheizt wird die Einheit über eine Gas-Etagenheizung. Die Heizkosten rechnet der Mieter direkt mit dem Energieversorger ab.

Als Bodenbeläge wurden pflegeleichte Fliesen und Laminat verwendet, die sich ideal für die Nutzung eignen und zugleich eine moderne Optik bieten.

Die verkehrsgünstige Lage sowie die Raumaufteilung machen diese Einheit zu einer attraktiven Option für verschiedenste Branchen. Ob als Praxis, Beratungsbüro oder kreative Arbeitsumgebung – hier finden Sie flexible Möglichkeiten zur Umsetzung Ihres Geschäftskonzepts.

Gerne informieren wir Sie im persönlichen Gespräch über die Anforderungen an die

Mietunterlagen und vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

???????????????? ???? ?????????

- Etagenwohnung mit circa 117 Quadratmetern
- Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses
- Badezimmer mit Dusche und Tageslicht
- Moderne Ausstattung
- Offene Einbauküche
- Gas-Etagenheizung
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Fußböden aus Fliesen und Laminat

??????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Bordesholm, einer charmanten Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Der örtliche Bahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. Von hier aus bestehen regelmäßige Verbindungen nach Kiel, Neumünster und Hamburg, wodurch sowohl Pendler als auch Reisende von einer komfortablen Erreichbarkeit profitieren.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Die nahegelegene Bundesautobahn A7 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbindet Bordesholm direkt mit den Metropolregionen Hamburg und Flensburg. Der Ort selbst verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung. Zudem lädt der nahegelegene Bordesholmer See sowie das umliegende Naherholungsgebiet zu Freizeitaktivitäten und Spaziergängen im Grünen ein.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Zentralität, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität – ideal für Berufspendler, Familien oder Senioren gleichermaßen.

??????? ?????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 103.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25053071.1 - 24582 Bordesholm

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Johannisstr. 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: ploen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com