

Eckernförde

# Attraktive Kapitalanlage: Moderne Self-Storage-Anlage & Bürohaus mit hoher Nachfrage

Número da propriedade: 25471009.20



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

PREÇO DE COMPRA: 3.840.500 EUR • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 7.144 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25471009.20                              |
| Quartos                | 15                                       |
| Ano de construção      | 2018                                     |
| Tipo de estacionamento | 35 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra                   | 3.840.500 EUR                                                             |
| Escritório / Prática profissional | Escritório                                                                |
| Comissão para arrendatários       | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Área total                        | ca. 1.058 m <sup>2</sup>                                                  |
| Modernização / Reciclagem         | 2021                                                                      |
| Tipo de construção                | Sólido                                                                    |
| Área comercial                    | ca. 838.67 m <sup>2</sup>                                                 |
| Área arrendáve                    | ca. 1058 m <sup>2</sup>                                                   |

Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## O imóvel





Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## O imóvel



Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## O imóvel





Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## O imóvel



Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## O imóvel





Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## O imóvel



Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## O imóvel



Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## O imóvel

**VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
GUT: 80% 10/23

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Testsieger-Gut-  
im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicekriterien GmbH  
10/2024

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIX  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

**FAZ-INSTITUT**  
**Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/begehrteste-immobilien-makler

**VP**  
2023  
★★★★★  
Im Test: 48  
Immobilienmakler  
in Deutschland  
VON POLL IMMOBILIEN  
10/2023

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



Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## O imóvel

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## O imóvel



VON POLL  
COMMERCIAL



### 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)

Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## Uma primeira impressão

In der Wachstumsbranche Self-Storage/Lagerboxen bietet diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in Eckernförde eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Ergänzt wird das Angebot durch ein modernes Bürogebäude, welches flexibel genutzt werden. Aufgrund der guten Vermietbarkeit und der hohen Nachfrage nach Lager- und Büroflächen sind langfristige und solide Mieteinnahmen garantiert.

Self-Storage-Anlage - Hohe Nachfrage & Optimale Flächennutzung: Die moderne und durchdachte Self-Storage-Anlage umfasst 121 Lagerboxen in verschiedenen Größen sowie mehrere Garagen und Abteile, die sowohl von privaten als auch von gewerblichen Mietern genutzt werden können. Die Selfstorage-/Lagerboxen verteilen sich auf drei Gebäude unterschiedlicher Größe. Dies ermöglicht eine vielseitige Nutzung.

Für die Vermietung stehen 77 Boxen mit einer Größe von ca. 4 - 12 m<sup>2</sup>, 15 Abteile / Garagen mit einer Größe von ca. 5 - 17 m<sup>2</sup>, 6 Großabteile mit einer Größe von ca. 22 - 44 m<sup>2</sup> sowie 9 Freiflächen zur Verfügung. Der Zuschnitt der Boxen wurde bewusst so gewählt, dass eine optimale Flächennutzung und eine hohe Flexibilität für die Mieter erreicht wird.

Darüber hinaus stehen moderne und flexibel nutzbare Büroräume zur Verfügung. Diese befinden sich in einem modernen Bürogebäude. Es bietet auf zwei Etagen eine Gesamtfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>. Das Bürogebäude wird zur Zeit als Bürofläche im Erdgeschoss sowie als Wohnung für den Betriebsleiter im Obergeschoss genutzt. Zusätzlich stehen weitere 5 gut und langfristig vermietete Büroräume zur Verfügung. Die Büroräume eignen sich ideal für die Nutzung durch verschiedene Gewerbetreibende, Dienstleister oder auch als Verwaltungsräume für die Self-Storage-Anlage.

Diese Gewerbeimmobilie überzeugt nicht nur durch ihre vielseitige Nutzbarkeit, sondern auch durch eine hervorragende Infrastruktur: - LKW-Befahrbarkeit: Das Gelände ist für große Fahrzeuge ausgelegt, was eine problemlose Anlieferung ermöglicht.

- Parkplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden: Großzügige Parkmöglichkeiten für Mieterinnen und Mieter sowie Kundinnen und Kunden direkt vor Ort.
- Photovoltaikanlage mit Speichereinheiten: Zukunftsfähige Energieversorgung für niedrige Betriebskosten und Umwelteffizienz.
- Hohe Vermietungsnachfrage mit Wartelisten: Die hohe Nachfrage nach Lager- und Büroflächen ist Garant für eine konstante Auslastung und stabile Erträge.



Investition mit Zukunft - sichere Rendite & Wachstumsmarkt: Der Markt für Selfstorage erfreut sich einer steigenden Nachfrage, sowohl von Privatpersonen (z.B. um Hausrat, Möbel oder Sportgeräte zu lagern) als auch von Gewerbekunden (z.B. um Waren einzulagern, Akten zu archivieren oder Werkstatteinrichtungen). In Kombination mit dem Bürogebäude ergibt sich ein äußerst profitables Geschäftsmodell. Das Potenzial ist langfristig.

Zusammengefasst - Ihre Chance auf eine lukrative Kapitalanlage!

Mit dieser Immobilie investieren Sie in ein zukunftsicheres Geschäftsmodell mit hohen Mieteinnahmen und ausgezeichneter Nachfrage. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## Detalhes do equipamento

### Self-Storage-Anlage & Lagerflächen

- 121 Lagerboxen in verschiedenen Größen für private und gewerbliche Mieter
- 33 Lagerboxen mit jeweils ca. 6 m<sup>2</sup>
- 44 Lagerboxen zwischen ca. 4 – 12 m<sup>2</sup>
- 9 Freiplätze für Außenboxen – ideal für sperrige Lagergüter
- 21 Garagen/Abteile mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:
- 6 große Einheiten: ca. 22 – 44 m<sup>2</sup>
- 15 kleinere Abteile/Garagen: ca. 5 – 17 m<sup>2</sup>
- Breite Gänge und guter Zugang für Mieter
- Abschließbare Einheiten für erhöhte Sicherheit

### Bürohaus – Moderne und flexible Arbeitsräume

- Zwei Etagen mit insgesamt ca. 220 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Erdgeschoss ca. 100 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Obergeschoss ca. 120 m<sup>2</sup> Bürofläche
- 5 helle Büroeinheiten mit variabler Nutzungsmöglichkeit
- Moderne Ausstattung
- Gute Internetanbindung
- Ausreichende Strom- und Netzwerkanschlüsse
- Flexible Grundrissgestaltung je nach Bedarf
- Separater Zugang für jedes Büro
- Sanitäreinrichtungen und Teeküche vorhanden
- Ideal als Verwaltungsbüro, Co-Working-Space oder Firmenstandort

### Infrastruktur & Grundstück

- Weitläufiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- LKW-befahrbares Gelände – ideal für Lieferverkehr und Logistik
- Breite Zufahrten und Rangierflächen für Transporter und LKWs
- Großzügige Parkmöglichkeiten für Mieter und Kunden
- Gute Anbindung an das Straßennetz

### Nachhaltigkeit & Energieeffizienz

- Photovoltaikanlage mit Speichereinheiten zur Reduzierung der Energiekosten
- Geringe Nebenkosten durch nachhaltige Energieversorgung
- Effiziente Gebäudetechnik für wirtschaftlichen Betrieb

### Vermietung & Investmentpotenzial

- Hohe Nachfrage nach Lager- und Büroflächen – Wartelisten vorhanden
- Stabile und langfristige Mieteinnahmen
- Attraktives Investment im wachstumsstarken Self-Storage-Markt

Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## Tudo sobre a localização

Diese Gewerbeeinheit befindet sich in einer begehrten Lage von Eckernförde. Die Stadt an der Ostsee zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur und eine dynamische Wirtschaftsstruktur aus.

Das Gewerbegebiet verbindet zentrale Wohn- und Geschäftsbereiche der Stadt und bietet eine ideale Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter. Durch die Nähe zur Innenstadt, zum Bahnhof und zur B76 ist die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr optimal. Parkmöglichkeiten in der Umgebung sowie eine gute öffentliche Verkehrsanbindung sorgen für zusätzlichen Komfort.

Eckernförde profitiert als beliebtes Tourismusziel von einer starken Besucherfrequenz, insbesondere in den Sommermonaten. Die attraktive Kombination aus Ostseestrand, historischer Altstadt und maritimem Flair macht die Stadt zu einem gefragten Standort für Handel, Gastronomie und Dienstleistungsunternehmen.

Die Gewerbeeinheit eignet sich daher ideal für Einzelhandel, Büroflächen oder Praxisräume und bietet beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## Outras informações

**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.



Número da propriedade: 25471009.20 - 24340 Eckernförde

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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