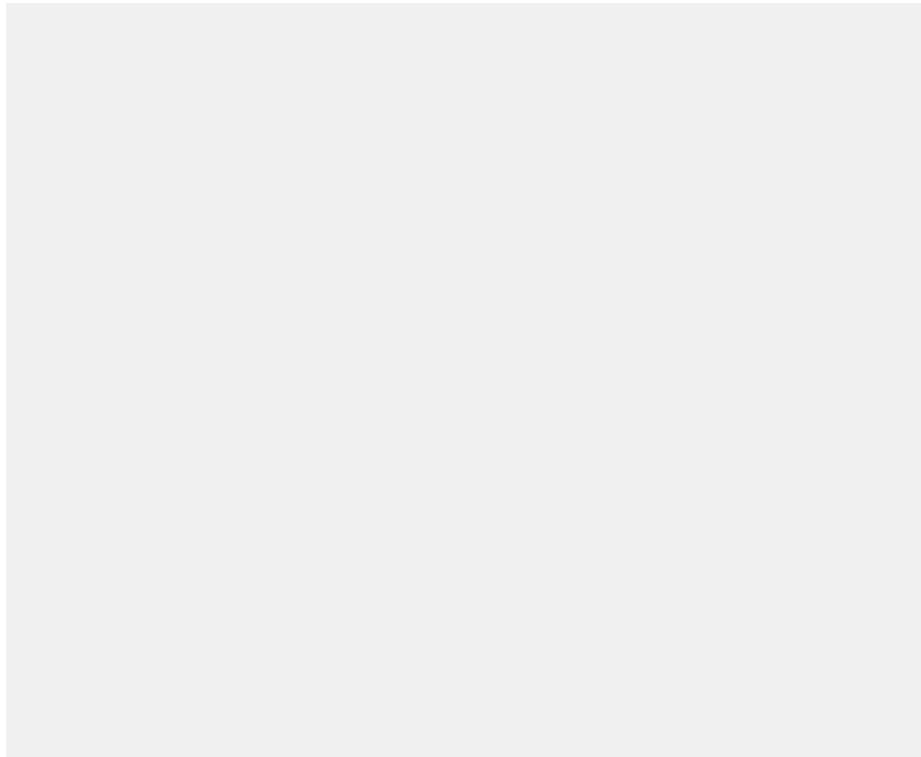


Gerne stehen wir Ihnen persönlich mit Rat und Tat zur Verfügung.

Rufen Sie uns einfach direkt an oder schreiben Sie uns eine Nachricht.

Gerne stehen wir Ihnen persönlich mit Rat und Tat zur Verfügung.

Rufen Sie uns einfach direkt an oder schreiben Sie uns eine Nachricht.





*Objektnummer 853*

## *Kiel - WFM-IMMO.com Attraktive Gewerbefläche in Top-Lage Kiel – Ideal für Kapitalanleger*

### **Eckdaten**

<b>Nettokaltmiete</b>	<b>3.300,00 €</b>
<b>Kaltmiete</b>	<b>795.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57% vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt Kaufvertrages inkl. MwSt.</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>200,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2021</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>

**Ausstattungskategorie**

**Räume veränderbar**

**Heizungsart**

**Befeuerung**

**Kabel/SAT TV**

**DV Verkabelung**

**Abstellraum**

**Gehoben**

**Fernwärme, Fussboden**

**Fernwärme**

**Energieausweis**

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiebedarf**

**Bedarfsausweis**

**09-2030**

**52.4**

## **Objektbeschreibung**

## **Objektbeschreibung**

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*wir freuen uns, Ihnen eine exklusive Investitionsmöglichkeit in der begehrten Hafenstadt Kiel vorstellen zu dürfen. Diese hervorragend gelegene Gewerbefläche bietet nicht nur eine attraktive Rendite, sondern auch langfristiges Wertsteigerungspotenzial.*

## **Objektbeschreibung**

*Die angebotene Gewerbefläche erstreckt sich über zwei Ebenen und befindet sich in einer äußerst gefragten Lage in 24103 Kiel. Der ebenerdige Haupteingang ermöglicht einen barrierefreien Zugang direkt vom angrenzenden Gehweg. Über eine großzügige Treppe sowie einen Personenaufzug*

***gelangen Sie in den Souterrainbereich, der ebenfalls flexibel nutzbar ist.***

***Die Räume wurden bereits nach den Wünschen der aktuellen Mieter gestaltet und sind dank der Trockenbauweise individuell anpassbar. Die Immobilie ist somit bestens geeignet, um sie an verschiedene Branchen oder Nutzer zu vermieten.***

#### ***Finanzielle Eckdaten***

***Derzeitige Kaltmiete: 3.300 € monatlich (39.600 € jährlich)***

***Kaufpreis: 795.000 €***

***Mietfaktor: ca. 20 (bei unveränderter Mieteinnahme)***

***Mieterhöhungspotenzial: Die Miete ist in Zukunft planmäßig steigerbar, was den Faktor weiter senken kann.***

***Umsatzsteuer: Es wird nicht auf die Miete optiert, was für Investoren steuerliche Vorteile bringen kann.***

***Lage und Infrastruktur***

***Die Lage besticht durch ihre hervorragende Anbindung: Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich das Einkaufszentrum „Sophienhof“, der Kieler Bahnhof sowie die Förde. Die Vielzahl an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sorgt für eine hohe Besucherfrequenz und macht die Immobilie besonders attraktiv für gewerbliche Nutzer.***

***Ihre Vorteile auf einen Blick***

***Top-Lage mit hoher Frequenz und Sichtbarkeit***

***Flexibel nutzbare Räumlichkeiten durch moderne Trockenbauweise***

***Attraktive Mietrendite mit Steigerungspotenzial***

***Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit***

***Langfristige Wertsteigerung durch die Lage in Kiel***

***Kontakt***

***Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen, individuelle Beratung oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns bequem per E-Mail***

***oder über das Kontaktformular.***

***Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Sie bei Ihrer Investitionsentscheidung zu unterstützen!***

***Bei Zustandekommen eines Kaufvertrages wird einen Käuferprovision von 3,57% inkl. MwSt. 19% verdient und fällig.***

## **Sonstiges**

***Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Sämtliche Objektdaten stammen vom Eigentümer. Das gilt insbesondere für die vom Eigentümer übermittelten Angaben zu Flächen, Rauminhalten, Mieten und sonstigen Wert bestimmenden Faktoren. WFM Immobilienservice hat diese Daten nicht überprüft. Der Eigentümer behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen, und zu welchen Bedingungen das Objekt verkauft bzw. oder vermietet wird. Nur Anfragen mitsamt Ihrer vollständigen Infrastruktur können von uns bearbeitet werden (Vor- und Zuname, Postanschrift, Emailadresse, Telefonnummer). Der Energieausweis wird gerade erstellt und liegt bei der Besichtigung vor.***

***Einen individuellen Besichtigungstermin können wir gern vereinbaren.***

***Bei uns finden Sie kein Kleingedrucktes!***

***Vor einer Besichtigung sowie Beratung wird zur eventuellen Angebotsabgabe ein entsprechender***

***Kapitalnachweis bzw. Finanzierungsnachweis seitens der Kaufinteressenten gefordert.***

***Für Fragen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung. Sie erreichen uns in Neumünster unter 04321.853 88 81 auch nach 18.00 Uhr und am Samstag.***

Gerne stehen wir Ihnen persönlich mit Rat und Tat zur Verfügung.

Rufen Sie uns einfach direkt an oder schreiben Sie uns eine Nachricht.