

Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit optionalen Wohneinheiten



2.150.000,00 € Kaufpreis	400 m² Wohnfläche	Zimmer insgesamt	5.012 m² Grundstück	1970 Baujahr
------------------------------------	--	------------------	--	------------------------

Kaufpreis und Preise

Kaufpreis	2.150.000,00 €
Käuferprovision	5,950% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1180
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Gewerbehalle mit Haus
Objektrubrik	Gewerbeobjekt
Straße und Hausnr.	Am Ihlberg 20
PLZ	24109
Stadt/Ort	Melsdorf
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	400 m ²
Grundstück	5.012 m ²

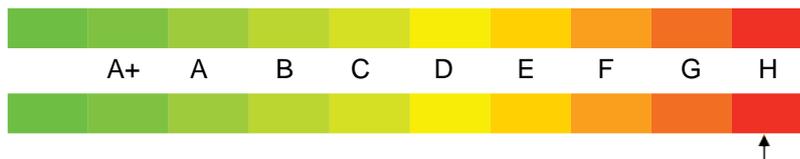
Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	2.400 m ²
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1970

Energieausweis

Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp	Gewerbeobjekt
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Energiebedarf	391,95 Wärme kWh/(m ² •a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine flexibel nutzbare Gewerbeimmobilie im kleinen Gewerbegebiet von Melsdorf bei Kiel. Die direkte Anbindung an die A210 und A215 sowie die Nähe zur Landeshauptstadt machen das Objekt besonders attraktiv – sowohl für Investoren als auch für Unternehmen mit hohem Platzbedarf.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 5.012m² großen Grundstück und wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Gebäude sind in Atriumform angeordnet und bilden gemeinsam einen rechteckigen Komplex mit Innenhof. Dort befinden sich zahlreiche Kfz-Stellplätze, die größtenteils den einzelnen Einheiten zugeordnet sind. Insgesamt stehen 34 genehmigte Stellplätze zur Verfügung.

Der Gebäudekomplex umfasst rund 22 separat nutzbare Einheiten. Zur Straßenseite hin befinden sich zwei Gebäudeteile mit insgesamt drei Einheiten. Diese verfügen über Flachdächer, einer der beiden Gebäudeteile ist zudem unterkellert. Aktuell werden die Flächen als Büro sowie zur gewerblichen Zimmervermietung genutzt – beispielsweise an Monteure. In der Vergangenheit wurden Einheiten teils auch zu Wohnzwecken verwendet, was die Flexibilität des Objekts unterstreicht. Zusätzliche Stellplätze befinden sich direkt vor diesen Gebäuden.

Auf der linken Seite des Komplexes sind fünf bis sechs weitere Gebäudeteile angesiedelt, die aktuell als Werkstätten und Lagerräume genutzt werden. Gegenüberliegend, auf der rechten Seite, befinden sich sechs Hallen bzw. Garagen. Hinter diesen Garagen liegt ein Durchgang, der zum rückwärtigen Gebäudetrakt führt. Dieser verläuft parallel zur Straße und gliedert sich in zwei äußere Bereiche mit je zwei Vollgeschossen sowie eine zentrale Lagerhalle mit ca. 7,50m Raumhöhe und zwei Rolltoren. Die Lagerhalle ist derzeit in zwei Einheiten unterteilt.

In den zweigeschossigen Bereichen befinden sich im Erd- und Obergeschoss unterschiedlich nutzbare Flächen – unter anderem Büros, Lagerräume sowie weitere Zimmer mit Duschbädern, die sich beispielsweise ideal zur Monteurvermietung eignen. Dieser Gebäudeteil wurde 2009 errichtet und ist ebenfalls mit einem Flachdach versehen. Bei Bedarf nach mehr Fläche ist eine Aufstockung möglich.

Die ersten Gebäude stammen aus den 1970er-Jahren, weitere An- und Umbauten erfolgten laufend zwischen 2008 und 2018. Bei vollständiger Vermietung lässt sich eine monatliche Kaltmiete von rund 15.000€ erzielen. Aufgrund eines Brandschadens in der Lagerhalle ist das Objekt derzeit jedoch nicht vollvermietet – eine zügige Instandsetzung ist bereits geplant.

Ob als Investitionsobjekt oder für den eigenen betrieblichen Bedarf: Diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten. Eine Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung erfolgen.

Lagebeschreibung

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in der Gemeinde Melsdorf, im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein, unmittelbar neben der Landeshauptstadt Kiel. Melsdorf zählt rund 1.800 Einwohnern und liegt im Kieler Westen, was diesen Ort besonders attraktiv für Unternehmen, die eine ruhige, aber hervorragend angebundene Umgebung mit Nähe zur Stadt suchen.

Trotz seiner ländlich geprägten Struktur bietet Melsdorf eine sehr gute Verkehrsanbindung: Über die nur wenige Fahrminuten entfernte Autobahn A 210 besteht eine direkte Verbindung zur A 215 und damit weiter zur A 7 in Richtung Hamburg oder Flensburg. Die Innenstadt von Kiel ist in etwa 10–15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zudem liegt der Bahnhof Melsdorf nur rund einen Kilometer entfernt - mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen nach Kiel und Rendsburg. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bindet den Standort zuverlässig an das Umland an.

Die Immobilie selbst liegt in einem kleinen, ruhigen Gewerbegebiet am Ende einer Seitenstraße und

ist über eine gut ausgebaute Zufahrtsstraße bequem erreichbar. Die direkte Nachbarschaft ist geprägt von Handwerksbetrieben, kleinen Industrieunternehmen und Dienstleistern. Ausreichende Stellflächen sind auf dem Grundstück und im Umfeld vorhanden, was die Nutzung für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen komfortabel macht.

Trotz der gewerblichen Ausrichtung punktet die Lage auch mit einem Maß an Lebensqualität: Nur wenige Meter entfernt liegen Supermärkte und weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Der Mix aus Arbeitsumfeld und schneller Erreichbarkeit urbaner Angebote macht diesen Standort besonders attraktiv für Unternehmen mit Anspruch an Effizienz und Lebensqualität.

In Melsdorf selbst stehen für den täglichen Bedarf kleinere Versorger zur Verfügung. Größere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Hotels sowie ärztliche Versorgung befinden sich im benachbarten Kiel. Die Nähe zu einem breiten Fachkräfteangebot und zur Infrastruktur der Landeshauptstadt eröffnet Unternehmen am Standort Melsdorf zahlreiche Perspektiven – sowohl für Bestandsbetriebe als auch für Neugründungen.

Karte



Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Durchschnittlich
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja
Garage	Ja
Dachform	Flachdach
Freistehend	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie
Atrium (Rechteckige Gebäudeform mit Innenhof)
Stellplätze im Innenhof
Anzahl genehmigter Stellplätze 34
Hallen, Lager, Werkstätten
Diverse Büros (vielseitig nutzbar)
Wohnungen (3 bis 4 Einheiten möglich)
Gewerbliche Zimmervermietung (z.B. Monteure)
Insgesamt 22 unterschiedliche Einheiten
Große Lagerhalle (Luftraum) mit Rolltoren
Lagerhalle teilbar in 2 Hallen
Massive Bauweise
Gebäudeteile mit Flachdächern
Aufstockung einzelne Gebäudeteile möglich
Gesamtfläche rund 2.400 m²
Großes Grundstück
Kleines Gewerbegebiet
Kiel in unmittelbarer Nähe
Verkehrsgünstige Lage
Gute Anbindung an die A210 und A215

Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung aller möglichen Fördergelder.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



Immobilie



1180_hallen_1



1180_haus_vorne_1



1180_haus_vorne_2



1180_haus_vorne_3



1180_haus_vorne_4



1180_hausansicht_1



1180_hausansicht_2



1180_auffahrt_1



1180_auffahrt_2



1180_werkstatt_1



1180_werkstatt_2



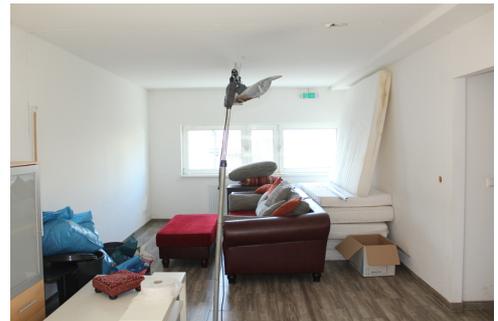
1180_lagerhallen_1



1180_hausansicht_hinten__1



1180_hausansicht_hinten_2



1180_wohnung_1



1180_wohnung_2



1180_wohnung_3



1180_wohnung_4



1180_wohnung_5



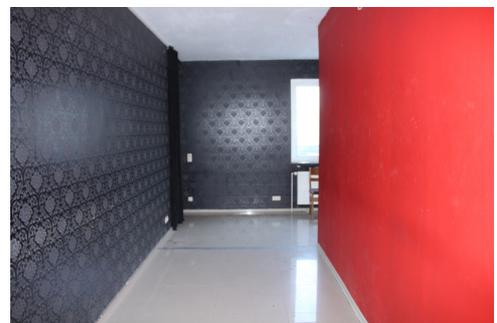
1180_zimmer_1



1180_zimmer_2



1180_zimmer_bad_1



1180_zimmer_flur_1



1180_zimmer_flur_2



1180_zimmer_kueche_1



1180_buero_1



1180_buero_2



1180_buero_3



1180_buero_links_1



1180_buero_links_2



1180_buero_links_3



1180_buero_links_flur_1



1180_buro_links_kueche



1180_luftaufnahme_1



1180_luftaufnahme_2



1180_luftaufnahme_3



1180_luftaufnahme_4

Kontaktdaten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Wolf Matthias
Ostseestraße 15
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650
Telefax: 04344/4126651
E-Mail: info@immo-zentrum.de

Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.