valyours



Objekt-Nr. K-K-KI-26-0005-MK

24582 BORDESHOLM

Attraktive Gewerbeimmobilie im Herzen von Bordesholm – ideal für Büro, Praxis oder Kanzlei

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 1.389 m²	10	518.500 €



Büro/Praxis zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**518.500 €**
Zimmer	**10**
Nutzfläche	**ca. 79,82 m²**
Gesamtfläche	**ca. 250,59 m²**
Bürofläche	**ca. 250,59 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 1.389 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 250,59 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 8 m²**
Verfügbar ab	**01.10.2026**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**1991**
Baujahr	**1913**
Kategorie	**Standard**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**

Etagen	**2**
Wohneinheiten	**3**
Gewerbeeinheiten	**3**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**5**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**11.07.2033**
Endenergieverbrauch	**182 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Baujahr	**1910**
Wesentlicher Energieträger	**ERDGAS_LEICHT**
Energieausweis	**2014**

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Empfang OG.

Objektbeschreibung

Sie suchen einen neuen Firmensitz, möchten Ihre Praxis oder Kanzlei zentral in Bordesholm ansiedeln oder sind auf der Suche nach einer interessanten Kapitalanlage? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein.

Dieses im Jahr 1913 erbaute Haus wurde 1991 komplett umgebaut und umfassend modernisiert. Heute bietet die Immobilie eine vielseitig nutzbare Bürofläche von insgesamt ca. 251 m², die sich großzügig auf drei Etagen verteilt. Das Erdgeschoss verfügt über ca. 92 m², das Obergeschoss über ca. 95 m² und das Dachgeschoss über ca. 64 m².

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich jeweils drei Büroräume sowie ein Empfangszimmer. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Büroräume, die sich ideal als zusätzliche Arbeitsplätze, Besprechungsräume oder für eine individuelle Nutzung eignen. Jede Etage verfügt über eine eigene Küche sowie WC-Anlagen, sodass auf allen drei Ebenen ein komfortables und weitgehend unabhängiges Arbeiten möglich ist. Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Obergeschoss: Hier befindet sich zusätzlich ein Balkon direkt am Büro, der eine angenehme Möglichkeit für eine kurze Pause oder einen Moment an der frischen Luft bietet.

Die drei Etagen sind durch ein helles und freundliches Treppenhaus miteinander verbunden. Die durchdachte Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet sowohl ausreichend Platz für ein Unternehmen als auch die Möglichkeit, einzelne Bereiche voneinander zu trennen oder unterschiedliche Arbeits- und Funktionsbereiche einzurichten.

Zusätzlich zur Bürofläche gehören fünf Stellplätze zur Immobilie, die sich direkt vor dem Haus befinden. Mitarbeitern, Kunden und Besuchern stehen damit komfortable Parkmöglichkeiten unmittelbar am Gebäude zur Verfügung. Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Kellerraum mit ca. 80 m², der zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig genutzt werden kann.

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

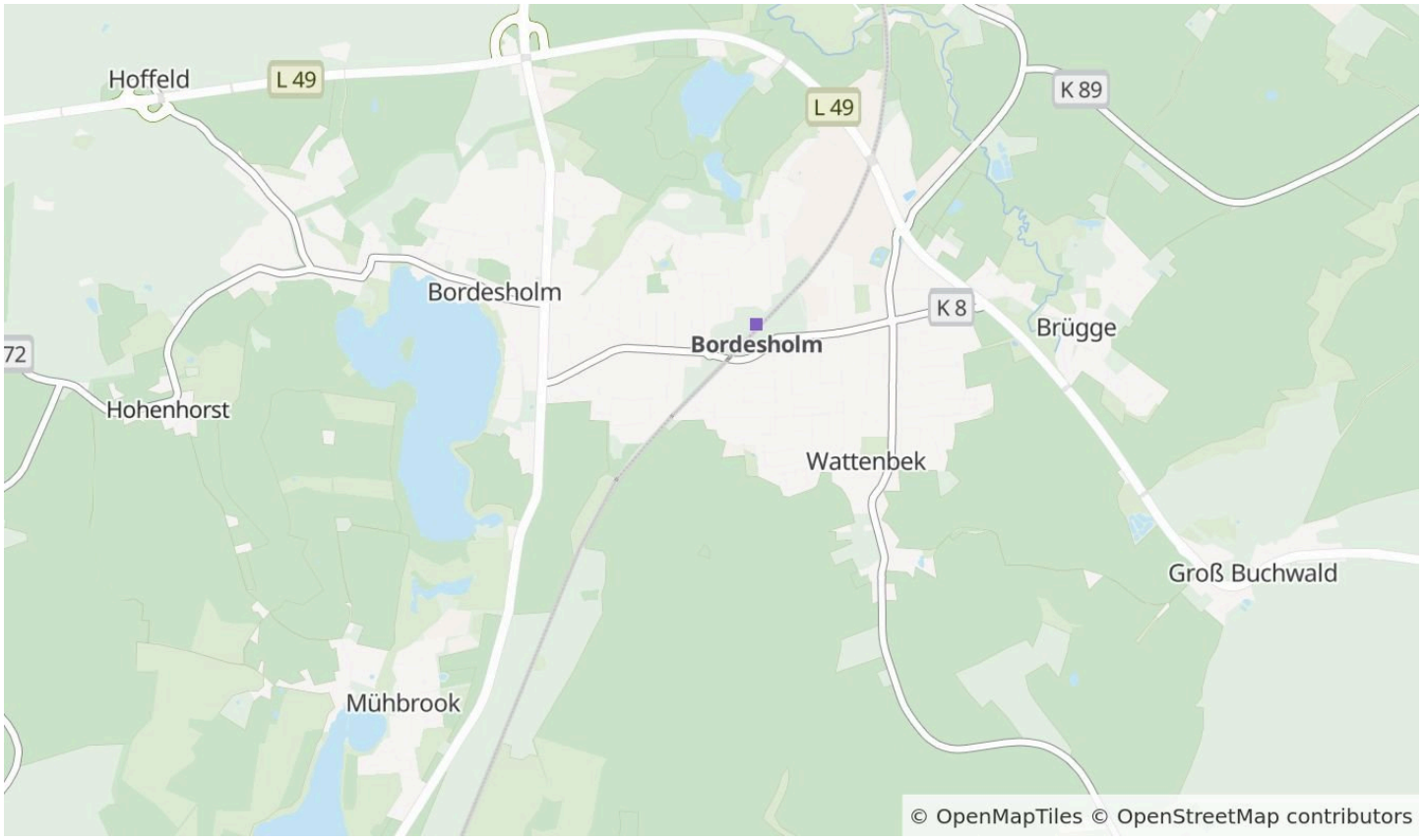
Das absolute Highlight dieser Immobilie ist jedoch die zentrale Lage mitten im Herzen von Bordesholm. Die zentrale Position macht den Standort besonders attraktiv und sorgt für eine gute Erreichbarkeit. Geschäfte, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gerade für Unternehmen, Praxen, Kanzleien oder Dienstleistungsbetriebe bietet die zentrale Lage beste Voraussetzungen für einen gut erreichbaren und repräsentativen Firmensitz.

Das Gebäude gehört zu einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) mit insgesamt neun Wohnungen, die sich hinter dem Bürogebäude befinden. Die drei Büroetagen sind jeweils nach WEG in separate Einheiten aufgeteilt und verfügen jeweils über ein eigenes Grundbuch. Dadurch besteht eine besondere Flexibilität hinsichtlich der Nutzung und Veräußerung der einzelnen Einheiten.

Aktuell ist die Bürofläche nicht vermietet und steht somit für eine individuelle Nutzung zur Verfügung. Damit bietet die Immobilie maximale Flexibilität: Sie können die Räumlichkeiten selbst als Firmensitz, Praxis, Kanzlei oder Büro nutzen, die gesamte Fläche vermieten oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung realisieren. Auch für Kapitalanleger bietet sich hier eine interessante Möglichkeit, eine zentral gelegene Gewerbeimmobilie mit attraktiven Nutzungsperspektiven zu erwerben.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Räumlichkeiten und der zentralen Lage in Bordesholm. Sie haben Interesse? Dann melden Sie sich gerne bei mir für einen persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Lage von Bordesholm. Die Bahnhofstraße zählt zu den gut frequentierten innerörtlichen Verkehrsachsen und bietet damit einen attraktiven Standort für Unternehmen, Praxen, Dienstleistungsbetriebe und weitere gewerbliche Nutzungen.

Ein besonderer Vorteil des Standorts ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Bordesholm befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Kiel und Hamburg. Auch Bushaltestellen sind in unmittelbarer Umgebung schnell erreichbar. Damit ist der Standort sowohl für Kunden und Geschäftspartner als auch für Mitarbeiter sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ausgezeichnet. Über die Autobahn A7, Anschlussstelle Bordesholm, bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Kiel, Neumünster und Hamburg. Die nahegelegene A215 ergänzt die gute Erreichbarkeit des Standorts und macht die Immobilie auch für auswärtige Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter attraktiv.

Das direkte Umfeld ist durch eine gewachsene Mischung aus Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und innerörtlichen Nutzungen geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung und tragen zur guten Standortqualität bei.

Bordesholm selbst profitiert von seiner strategisch günstigen Lage zwischen Kiel und Neumünster sowie der schnellen Erreichbarkeit der Metropolregion Hamburg. Die Kombination aus zentraler Ortslage, guter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zum Bahnverkehr macht die Bahnhofstraße zu einem attraktiven und vielseitig nutzbaren Gewerbestandort.

Fazit: Die Gewerbeimmobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage, die sehr gute Erreichbarkeit mit Pkw und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Nähe zum Bahnhof und zur Autobahn. Der Standort bietet damit beste Voraussetzungen für eine professionelle und gut erreichbare gewerbliche Nutzung.

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Büro OG.



Büro OG.

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Büro OG.



Büro DG.

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Küche DG.



Stellplätze.

Herr Marco Knodel

Tel. 004915141922622

marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Rückansicht



Unser Team

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

Ausstattung

— 251 qm Bürofläche

— 10 Büro´s über 3 Etagen

— 5 Stellplätze

— Mitten im Ortskern von Bordesholm

— Jede Etage nach WEG geteilt

— Lagerraum

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

Herr Marco Knodel
Tel. 004915141922622
marco.knodel@portalanfragen-valyours.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Marco Knodel

valyours nord GmbH

Telefon: 004915141922622

E-Mail: marco.knodel@portalanfragen-valyours.de

Diese Immobilie online