

## Bordesholm

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

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



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

???? ??????????: 1.230 EUR • ??????????: ca. 117 m<sup>2</sup> • ?????????: 5

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

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053071.1	????? ??????????	1.230 EUR
????????????	ca. 117 m <sup>2</sup>	????????????	140 EUR
????????	1	????????	
????????	5	???????? /	????? ??????????
???????????? ???	2	????????????????	
????????????		????????	???????
????????	1	????????????	
????? ?????????????	1956	????????????????????	ca. 117 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	WC ????????????, ???????????????? ?????????

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

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

?????????? ??????????	????????? ????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	????? ????????? ??????	????????? ??????? ????????????	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	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



### 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



www.von-poll.com/kiel



### IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

#### SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten beschleunigen 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

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

?? ?????????

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 100 2021  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IHR Institut  
18.10.2021 18.10.2021

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhalten die Preis-Sieger-Gut  
im Test: 88 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
**UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025**  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 30/2024 DEUTSCHLANDTEST2025

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTEST24

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
für: net/angebote/serie-prod/akt-services

**VP**  
5 Sterne  
★★★★★  
100% Kundenzufriedenheit  
100% Kundenzufriedenheit  
VON POLL IMMOBILIEN

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

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



??????? ???????: 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 Bürorumfeld. 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/(m<sup>2</sup>\*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](http://www.von-poll.com)