



Strategische Büroetage mit über 1.000 m²: Exponierte Lage an der A7 im Herzen Schleswig-Holsteins

24794 Borgstedt · Winkelhörner Weg 1a

Ab sofort
Verfügbar

A7-Borgstedt
Verkehrsgünstige Lage

1.170 m²
Bürofläche ca.

7.020 €
Kaltmiete

BINKO & HOFMANN IMMOBILIEN

Standort Schleswig-Holstein
Kieler Straße 86, 24340 Eckernförde
04351 - 46 90 771
buero-sh@binkohofmann.de
www.binkohofmann.de

Standort Hamburg
Colonnaden 108, 20354 Hamburg
040 - 507 90 900
buero-hh@binkohofmann.de
www.binkohofmann.de

Strategische Büroetage mit über 1.000 m²: Exponierte Lage an der A7 im Herzen Schleswig-Holsteins

24794 Borgstedt · Winkelhörner Weg 1a

Mit Herz, Leidenschaft, Stil und Expertise zu Ihrer Traumimmobilie



Elvira Binko
Gründerin

Tel.: 04351 - 46 90 771
binko@binkohofmann.de



Thorben Hofmann
Gründer

Tel.: 04351 - 46 90 771
hofmann@binkohofmann.de

Unsere Kompetenz liegt in der Vermittlung gehobener Immobilien in den begehrtesten Wohnlagen von Hamburg und Schleswig-Holstein. Als unabhängiges und familiengeführtes Unternehmen legen wir Wert auf einen verbindlichen und persönlichen Kontakt. Eine diskrete Zusammenarbeit mit Expertise, Herz und Leidenschaft – das ist unser Anspruch an uns und unser Versprechen an Sie.

Blicken Sie auf den folgenden Seiten in unser Immobilienangebot für Sie und vereinbaren Sie herzlich gern einen Besichtigungstermin mit uns.

Besuchen Sie uns auch im Internet unter [binkohofmann.de](https://www.binkohofmann.de) und hinterlegen Sie dort kostenfrei und unverbindlich Ihren **persönlichen Suchauftrag**, um bei passenden Immobilien zukünftig bevorzugt informiert zu werden.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Tür zu öffnen!

Ihre Elvira Binko und Ihr Thorben Hofmann

BINKO & HOFMANN
IMMOBILIEN

Kieler Straße 86, Eckernförde
| Colonnaden 108, Hamburg | [binkohofmann.de](https://www.binkohofmann.de)

Strategische Büroetage mit über 1.000 m²: Exponierte Lage an der A7 im Herzen Schleswig-Holsteins

24794 Borgstedt · Winkelhörner Weg 1a



Stammdaten

- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| ▪ Bürofläche ca. | 1.170 m ² | ▪ Lichtdurchflutete Bürofläche, ideal für Unternehmen, die in der grenznahen Region einen verkehrsgünstigen Standort an der Autobahn A7 suchen |
| ▪ Fläche teilbar ab | 700 m ² | ▪ Ideale Verkehrsanbindung nach Dänemark, Kiel, Rendsburg durch die Lage an der A7-Abfahrt Borgstedt |
| ▪ Etage | Obergeschoss | ▪ Grundstück mit eigener Torzufahrt und repräsentativem Haupteingang, sep. Eingangsbereich, eigene Stellplätze |
| ▪ Kaltmiete | 7.020 € | ▪ Repräsentativer Empfangsbereich auf Büroebene |
| ▪ Warmmiete inkl. MwSt. | 10.674 € | ▪ Helle Büroräume, flexible Gestaltungsmöglichkeiten in der Aufteilung der Räume, um auch eine moderne Flächengestaltung anbieten zu können |
| ▪ Kautions | 14.040 € | ▪ Netzwerkverkabelung, Alarmanlage, Gegensprechanlage |
| ▪ Mietbeginn (nach Absprache) | Ab sofort | ▪ Server- u. Lagerräume, Konferenz- u. Tagungsräume, Einzel- und Großraumbüros |
| ▪ Anzahl Einzelbüros | 8 (ca. 33 m ² - 104 m ²) | |
| ▪ Konferenzraum ca. | 32 m ² | |
| ▪ Tagungsraum ca. | 108 m ² | |
| ▪ Archivraum/Lager ca. | 90 m ² | |
| ▪ Stellplätze, teilw. Carports | 34 | |
| ▪ Klimaanlage | Ja | |
| ▪ Kantine/Cafeteria/Küche | Ja | |
| ▪ WC getrennt vorhanden | Ja | |

BINKO & HOFMANN
IMMOBILIEN

Kieler Straße 86, Eckernförde
| Colonnaden 108, Hamburg | binkohofmann.de

Strategische Büroetage mit über 1.000 m²: Exponierte Lage an der A7 im Herzen Schleswig-Holsteins

24794 Borgstedt · Winkelhörner Weg 1a



Objektbeschreibung

Diese repräsentative Bürofläche auf einer Etage bietet Ihrem Unternehmen eine einmalige Gelegenheit, sich in einem flexibel gestaltbaren Umfeld mit besonders attraktiver Verkehrsanbindung niederzulassen. Die verkehrsgünstige Lage direkt an der A7 (Abfahrt Borgstedt) und der B203 bietet eine schnelle Anbindung nach Kiel sowie eine direkte Erreichbarkeit aus nördlicher und südlicher Richtung. Hervorzuheben ist die Nähe und gute Erreichbarkeit Dänemarks.

Diese Bürofläche nimmt das Obergeschoss einer 1997 errichteten Gewerbeimmobilie inkl. Kühltage, Büroflächen etc. ein. Das Gebäude wurde von einem familiengeführten Logistikunternehmen errichtet, das die Flächen im Erdgeschoss nutzt. Im Obergeschoss steht eine separat zugängliche Büroetage für Mieter zur Verfügung. Diese Fläche wird nun für einen passenden Nachmieter frei.

Über eine private Torzufahrt gelangen Sie zum separaten Eingang, der nur für diese Gewerbefläche gedacht ist. Es stehen 6 überdachte und 28 offene Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher bereit. Sie betreten das Gebäude und erreichen über ein verglastes Treppenhaus das Obergeschoss, wo Sie ein Empfangsbereich erwartet. Von hier aus gelangen Sie in diverse große, aber auch kleinere, allesamt lichtdurchflutete Büroräume.

Die gesamte Etage steht Ihnen allein zur Verfügung. Acht geräumige Büros mit Flächen von ca. 33 m² bis 104 m² bieten ideale Arbeitsbedingungen, sei es für kleine Gruppen oder Einzelbüros. Ein Konferenzraum (ca. 32 m²) und ein zentral gelegener Tagungs- oder Seminarraum (ca. 108 m²) sind ebenfalls vorhanden und eignen sich für Gruppenmeetings oder Präsentationen. Darüber hinaus stehen ca. 90 m² Lager oder Archivfläche zur Verfügung, ein Serverraum, sowie ein großzügiger Küchen- und Sozialraum auf ca. 90 m², der mit eingebauter Küchenzeile für Mitarbeiter als Pausenraum dient.

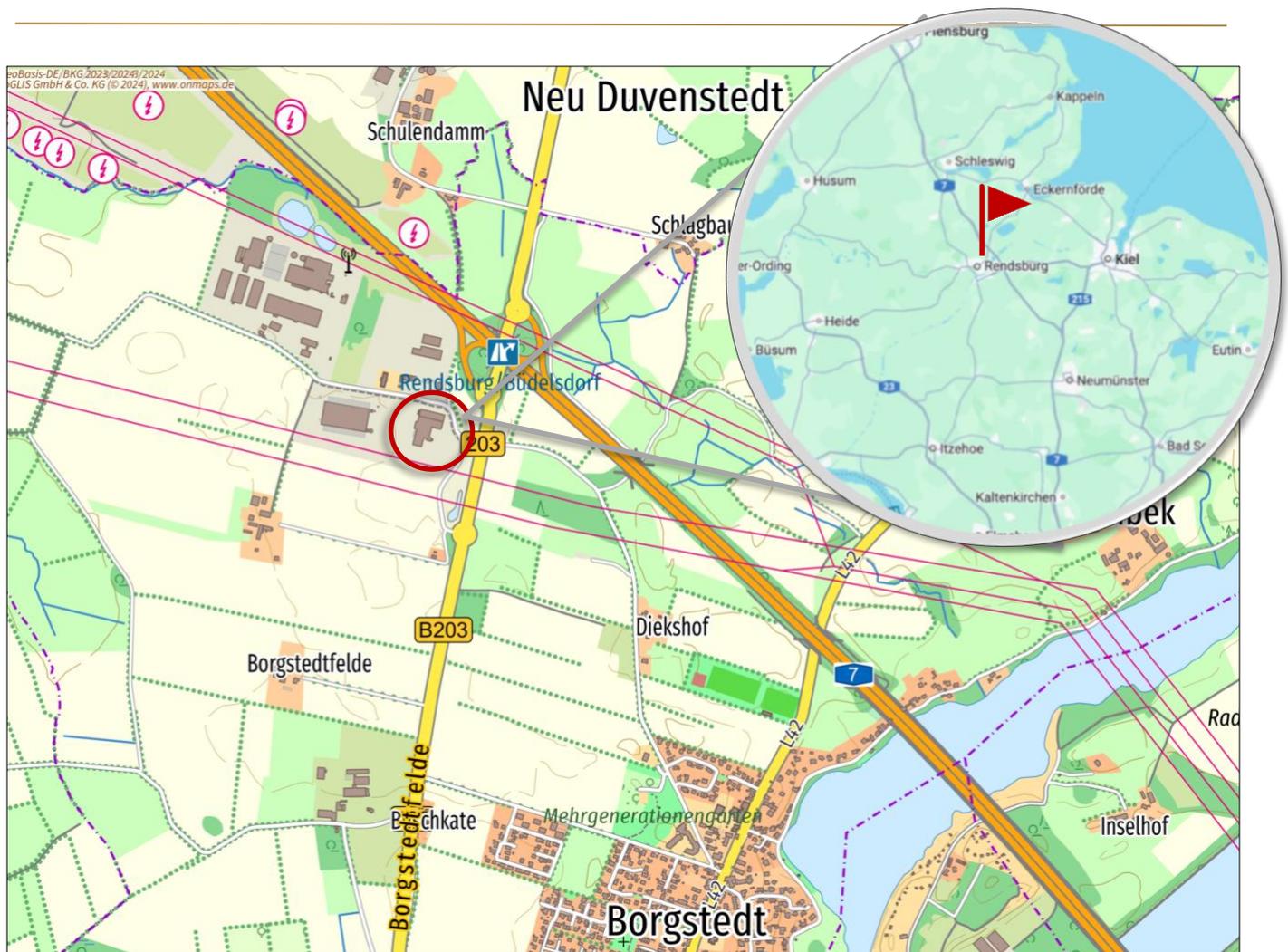
Die Aufteilung bietet Ihrem Unternehmen maximale Flexibilität – dank des variablen Grundrisses lassen sich die Flächen individuell anpassen, um mehrere kleinere Büros oder themenbezogene Räume für Gruppen zu schaffen. Zur Ausstattung gehören eine Klingel-Gegensprechanlage mit Kamera, eine moderne Alarmanlage, Klimaanlage, Lichtkuppeln für zusätzliche Helligkeit, Deckenbeleuchtung, Netzwerkverkabelung und vieles mehr. Die Räume sind mit Teppichböden ausgelegt, welche ausgetauscht werden müssen. Die Mietfläche wird den neuen Mietern gepflegt und nach Absprache modernisiert übergeben. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin für diese strategisch hervorragend angebundene und multifunktionale Bürofläche.

BINKO & HOFMANN
IMMOBILIEN

Kieler Straße 86, Eckernförde
| Colonnaden 108, Hamburg | binkohofmann.de

Strategische Büroetage mit über 1.000 m²: Exponierte Lage an der A7 im Herzen Schleswig-Holsteins

24794 Borgstedt · Winkelhörner Weg 1a



Lagebeschreibung

Borgstedt liegt strategisch günstig in Schleswig-Holstein und bietet Unternehmen zahlreiche wirtschaftliche und logistische Vorteile.

Die Gemeinde liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A7, einer der bedeutendsten Verkehrsachsen Deutschlands, die schnelle Verbindungen nach Norden und Süden ermöglicht. Unternehmen profitieren von der direkten Anbindung an die A7, die schnellen Transportwege nach Hamburg und in die skandinavischen Länder eröffnet. Auch die Bundesstraße B203, die durch Borgstedt verläuft, sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren wie Rendsburg und Kiel.

Die Nähe zu Kiel, mit seinem Seehafen und zahlreichen Logistikzentren, bietet zusätzlichen Zugang zu internationalen Transportwegen und stärkt die Attraktivität

Borgstedts als Logistikstandort. Über die Häfen in Kiel und Hamburg lassen sich weltweite Exporte und Importe effizient abwickeln, was insbesondere für exportorientierte Unternehmen von Vorteil ist.

Ein weiterer wirtschaftlicher Vorteil ist die Nähe zur dänischen Grenze, die Borgstedt zu einem idealen Standort für Unternehmen macht, die in Skandinavien tätig sind oder in diesen Märkten expandieren möchten. Die regionale Infrastruktur unterstützt zudem kurze Wege für den Güterverkehr und bietet ausreichend Platz für Logistikzentren oder Betriebserweiterungen.

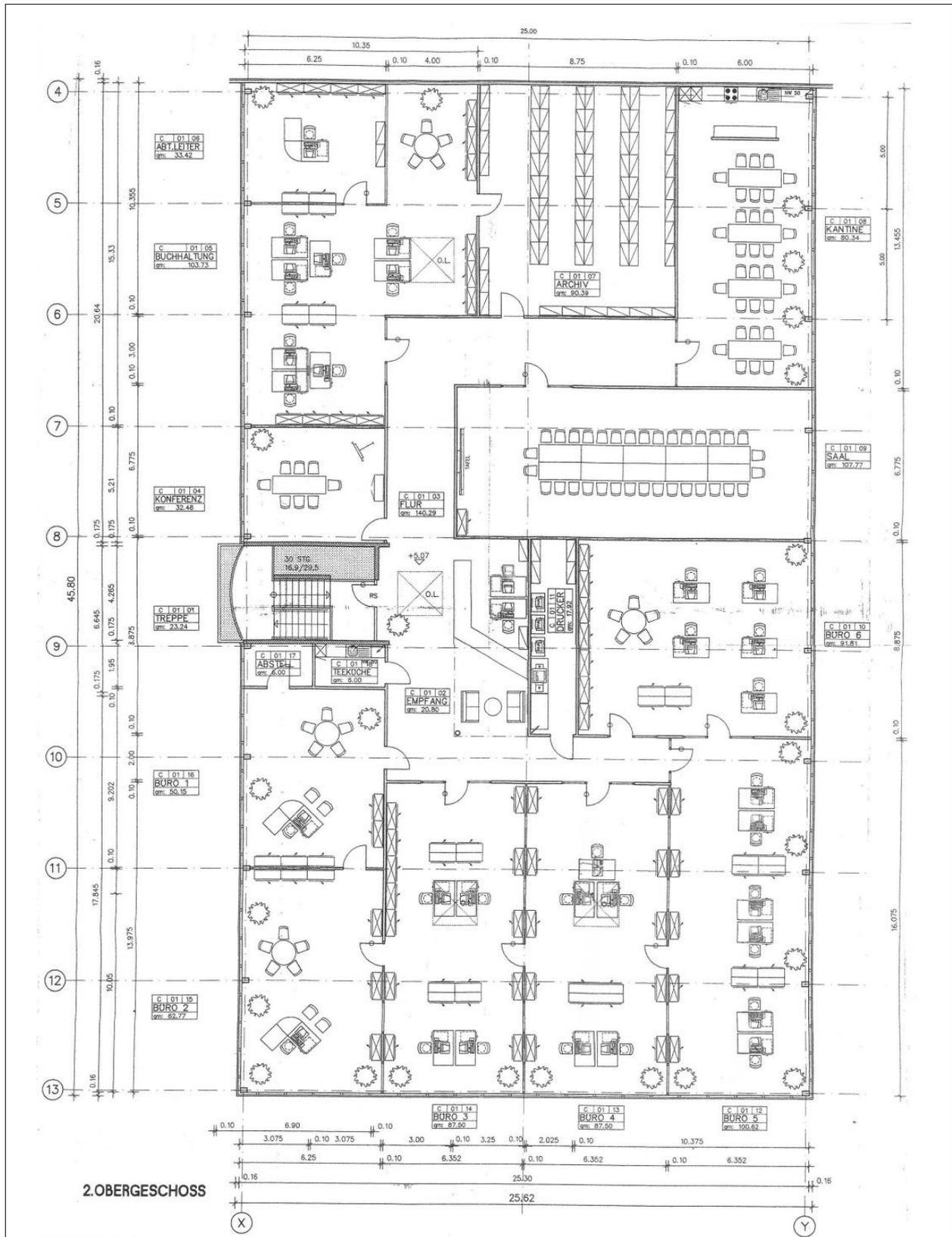
Borgstedt vereint somit verkehrstechnische Anbindungen, internationale Erreichbarkeit und eine strategische Lage, die Unternehmen ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Geschäft.

BINKO & HOFMANN
IMMOBILIEN

Kieler Straße 86, Eckernförde
| Colonnaden 108, Hamburg | binkohofmann.de

Strategische Büroetage mit über 1.000 m²: Exponierte Lage an der A7 im Herzen Schleswig-Holsteins

24794 Borgstedt · Winkelhörner Weg 1a



Grundriss

BINKO & HOFMANN
IMMOBILIEN

Kieler Straße 86, Eckernförde
| Colonnaden 108, Hamburg | binkohofmann.de

Strategische Büroetage mit über 1.000 m²: Exponierte Lage an der A7 im Herzen Schleswig-Holsteins

24794 Borgstedt · Winkelhörner Weg 1a

Courtagepassus

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Immobilie wird gemäß Bestellerprinzip courtagefrei für den Mieter angeboten.

Rechtshinweise

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/-vermietung bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der Binko & Hofmann Immobilien GmbH.

Energieangaben gem. GEG

Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt durch schriftliche Vereinbarung der durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs- /Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um weitere sechs Monate, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objekt-Exposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. In diesem Fall ist der Kunde verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.

BINKO & HOFMANN
IMMOBILIEN

Kieler Straße 86, Eckernförde
| Colonnaden 108, Hamburg | binkohofmann.de

Strategische Büroetage mit über 1.000 m²: Exponierte Lage an der A7 im Herzen Schleswig-Holsteins

24794 Borgstedt · Winkelhörner Weg 1a

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Binko & Hofmann Immobilien GmbH, Kieler Straße 86, 24340 Eckernförde, Tel.: 04351 - 4690771, E-Mail: info@binkohofmann.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular versenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an:

Binko & Hofmann Immobilien GmbH
Kieler Straße 86 | 24340 Eckernförde
Tel.: 04351 - 46 90 771
E-Mail: info@binkohofmann.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Immobilienvermittlung - Auftrag vom: _____

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Ort, Datum

Unterschrift Verbraucher

BINKO & HOFMANN
IMMOBILIEN

Kieler Straße 86, Eckernförde
| Colonnaden 108, Hamburg | binkohofmann.de