

HISTORISCHES GESCHÄFTSHAUS IN DER ECKERNFÖRDER ALTSTADT



KIELER STR. 2
ECKERNFÖRDE



INHALT

EXECUTIVE SUMMARY Investment Highlights Key Facts	4
STANDORT Makrostandort Hamburg Mikrostandort Hamburg Winterhude	8
OBJEKT Beschreibung Struktur Gebäudedetails Grundstück	16
TRANSAKTION & KONTAKT Bedingungen Ansprechpartner	26

HAFENSTADTECKERNFÖRDE

Einkaufsstandort und Tourismusdestination mit hoher Zentralität

HISTORISCHES GESCHÄFTSHAUS

mit prominenter Sichtbarkeit in bester Einkaufslage

ZENTRALE LAGE IN DER ALTSTADT

mit optimaler Infrastruktur und Nahversorgungsausstattung

KURZFRISTIGES GESTALTUNGSPOTENZIAL

vormals eigengenutztes Objekt bereits vollständig freigezogen





KEY FACTS

Lage

Adresse

Kieler Str 2
24340 Eckernförde

Stadtteil

Altstadt

Objekt und Grundstück

Objektyp

Büro- und Geschäftshaus

Baujahr

Ursprünglich vor 1600;
neu errichtet 1987 unter Erhalt der historischen Fassaden

Geschosse

3 oberirdische Vollgeschosse plus ausgebauter Dachgeschoss;
teilweise ausgebauter Spitzboden

Gesamtfläche BGF Vollgeschosse| Dachgeschoss

ca. 689 m² | 211m²

Gesamtfläche (gif) ohne Dachgeschoss

537m²

Pkw-Stellplätze

–

Grundstücksfläche

308 m²

Denkmalschutz

Ja

Vermietungsstand

0 %

Altlasten und Kampfmittel

Keine Belastungen bekannt / vermutet

Mietpreis:

12.500,00€ NKM + 1.200 NK
Gas und Wasser direkt mit dem Versorger

Provision:

Provision: 1 Kaltmiete zzgl. 19% MwSt.

BESTE ERREICHBARKEIT IN DER ALTSTADT

KIELER STR. 2

			
Marktplatz Eckernförde	1 min	-	-
Hafen Eckernförde	3 min	-	-
Strand Eckernförde	4 min	-	-
Bahnhof Eckernförde	8 min	3 min	-
Stadtzentrum Kiel	-	30 min	45 min

LEBENDIGE INNENSTADTLAGE

CHARMANTES ECKERNFÖRDE

Die über 700 Jahre alte Hafenstadt an der Ostseeküste ist eine beliebte Tourismusdestination, die seit fast 200 Jahren den offiziellen Titel „Seebad“ führt. Die maritime Hafenatmosphäre, die im Stadtkern vielfach sehr gut erhaltene historische Gebäudesubstanz sowie ein attraktiver Einzelhandels- und Gastronomiebesatz machen Eckernförde zudem zu einem beliebten Einkaufsstandort mit hoher Zentralität. Neben dem weitläufigen Hafengelände lädt die Altstadt mit ihren vielen Geschäften, kleinen Läden, Restaurants und Cafés zum Bummeln und Flanieren ein. Die vielfrequentierte Fußgängerzone rund um das historische Rathaus und die Sankt-Nicolai-Kirche hat im Ambiente der historischen Geschäftshäuser eine besondere Aufenthaltsqualität.

ZENTRAL UND PERFEKT ANGEBOUNGEN

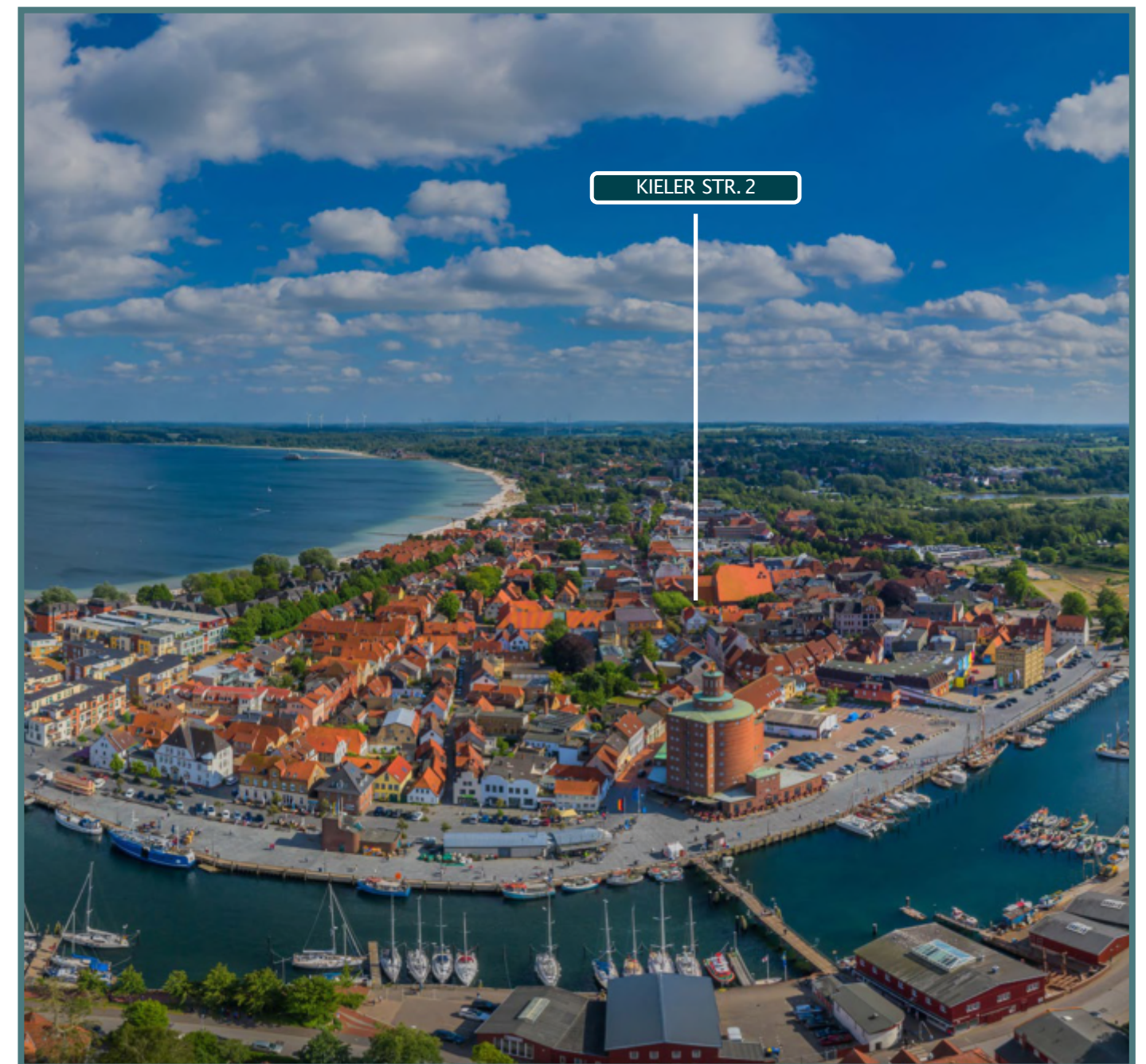
Das Geschäftshaus Kieler Straße 2 befindet sich in bester Geschäftslage in der Fußgängerzone mit bester Sichtbarkeit. An diesem neuralgischen Punkt treffen vier Geschäftsstraßen aufeinander. Der Rathausmarkt mit historischem Rathaus als zentraler Punkt der Eckernförder Altstadt befindet sich nur rund 100 m entfernt. Hafen und Strand befinden sich ebenfalls jeweils in nur 200 m bzw. 300 m Entfernung. Öffentliche Parkmöglichkeiten und die nächstgelegenen Bushaltestellen mit Anbindung zum Bahnhof und in das gesamte Stadtgebiet befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung. Der Fußweg zum Bahnhof Eckernförde beträgt rund 600 m.

ATTRAKTIVE INFRASTRUKTUR DIREKT VOR ORT

Entsprechend der zentralen Lage in der Eckernförder Innenstadt besticht die Lage an der Kieler Straße durch ein sehr gutes Nahversorgungs- und Freizeitangebot unmittelbar vor Ort. Alltägliche Besorgungen können durch die nahegelegenen Supermärkte und Drogerien schnell erledigt werden. Eine vielfältige Auswahl an Gastronomiebetrieben und Einzelhändlern bietet ein breit gefächertes Angebot. Abgerundet wird die Standortattraktivität durch ein breites Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen wie Frisörsalons, Apotheken und Ärzten im direkten Umfeld.



IN BESTER NACHBARSCHAFT ALLES IN NÄCHSTER NÄHE



IMPRESSIONEN ALTSTADTECKERNFÖRDE





REPRÄSENTATIVES GEBÄUDE

GESCHÄFTSHAUS IN HISTORISCHEM GEWAND

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Kieler Straße wurde ursprünglich im 16. Jahrhundert errichtet. 1987 wurde der Gebäudebestand unter Erhalt der historischen Fassaden in der heute bestehenden Form neu errichtet. Zur Hofseite schließt das Dachgeschoss mit einem Flachdach ab, zur Straßenseite besteht ein Satteldach. Das Ensemble verfügt über zwei oberirdische Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen ausgebauten Spitzboden mit straßenseitigen Gebäudeteil. Das Objekt ist nicht unterkellert. Auch wenn nach aktuellem Kenntnisstand bislang keine Eintragung in die Denkmalliste erfolgt ist, besteht nach Auskunft der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde eine Denkmaleigenschaft des Gebäudes (Einzeldenkmal).

Der Gebäudekomplex weist im Norden und Osten straßenseitige Fassaden auf, im Westen und Süden schließen sich in Blockrand-Struktur die benachbarten Gebäude an. Zum Inneren des Blockrandes gibt es auf dem Grundstück einen Hof mit Terrasse.

Das Haus ist durch ein zentrales Treppenhaus erschlossen, das von außen aktuell über einen Nebeneingang von der Langebrückstraße zugänglich ist. Der Haupteingang befindet sich an Kieler Straße, der zugleich den direkten Zugang in die ehemalige SB-Zone der Commerzbank darstellt. Über die SB-Zone ist die ehemalige Kundenhalle der Commerzbank zugänglich, über die wiederum das Treppenhaus betreten werden kann.

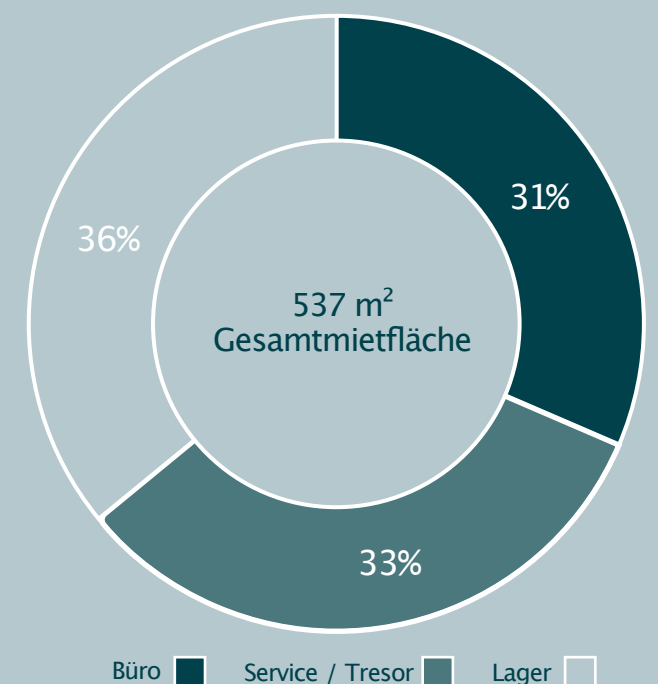
GESCHÄFTSGEBÄUDE DER COMMERZBANK

Das Haus steht vollständig leer. Zuletzt wurde das Haus durch die Commerzbank genutzt. In der ehemaligen Filiale waren im Erdgeschoss die Kundenhalle mit Service-Schaltern sowie Tresorräume untergebracht. Das 1. Obergeschoss ist als Bürogeschoss genutzt worden. Das 2. Obergeschoss wurde überwiegend als Archivfläche genutzt und ist nicht ausgebaut. Zudem gibt es hier einen Technikraum. Im ebenfalls nicht ausgebauten Dachgeschoss sind weitere technische Anlagen untergebracht und es gibt einen Bereich, welcher im aktuellen Zustand als Lager genutzt werden kann. Der Zugang in das Dachgeschoss ist nur durch eine interne Treppe vom 2. Obergeschoss aus möglich.

MIXED-USE

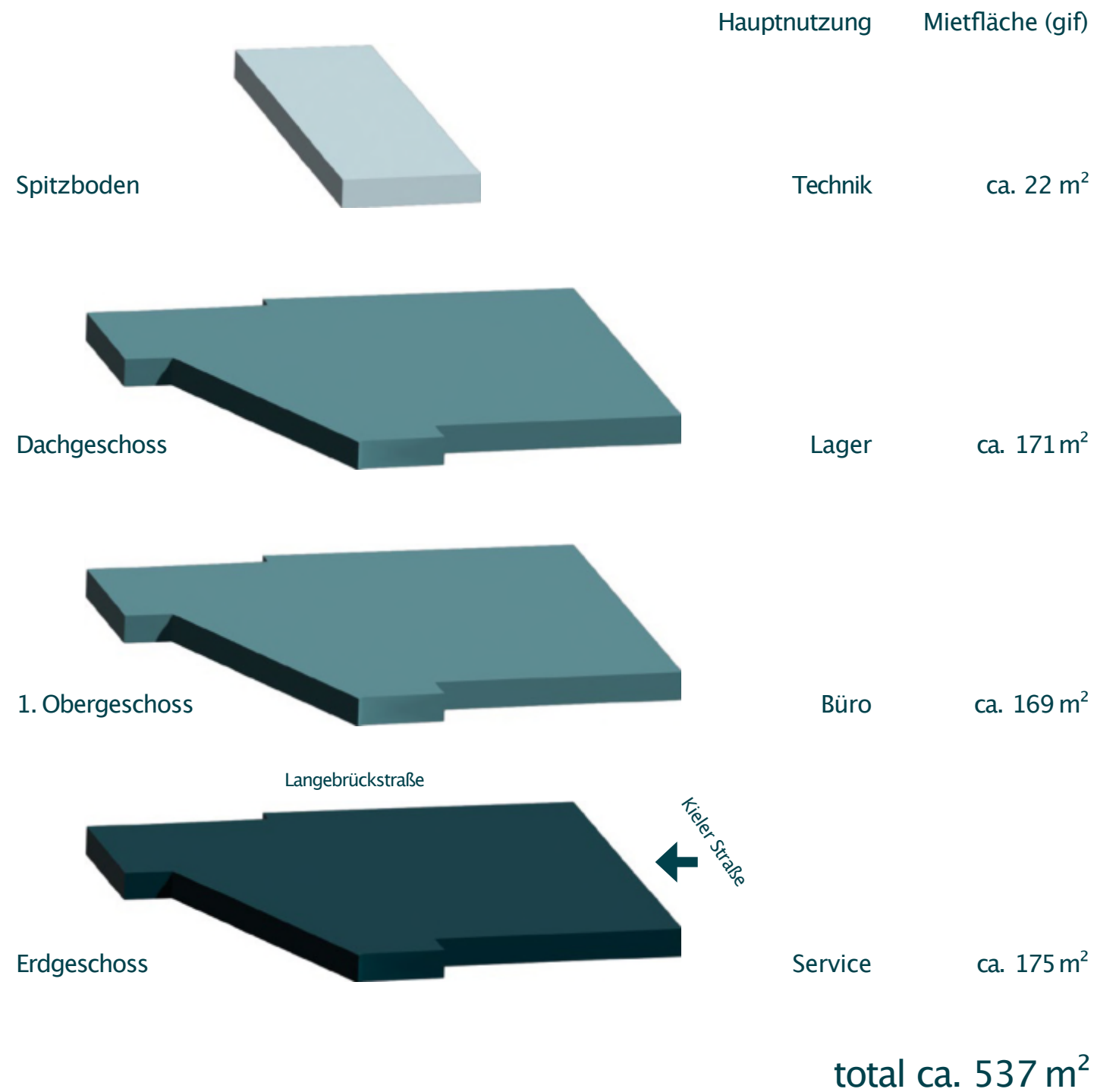
Die Gesamtmietfläche des Gebäudes beträgt ca. 537 m². Von den drei Vollgeschossen ist zuletzt jeweils eines als Service-, Büro- und Lagerfläche genutzt worden.

MIETFLÄCHENACH NUTZUNG



STACKING PLAN

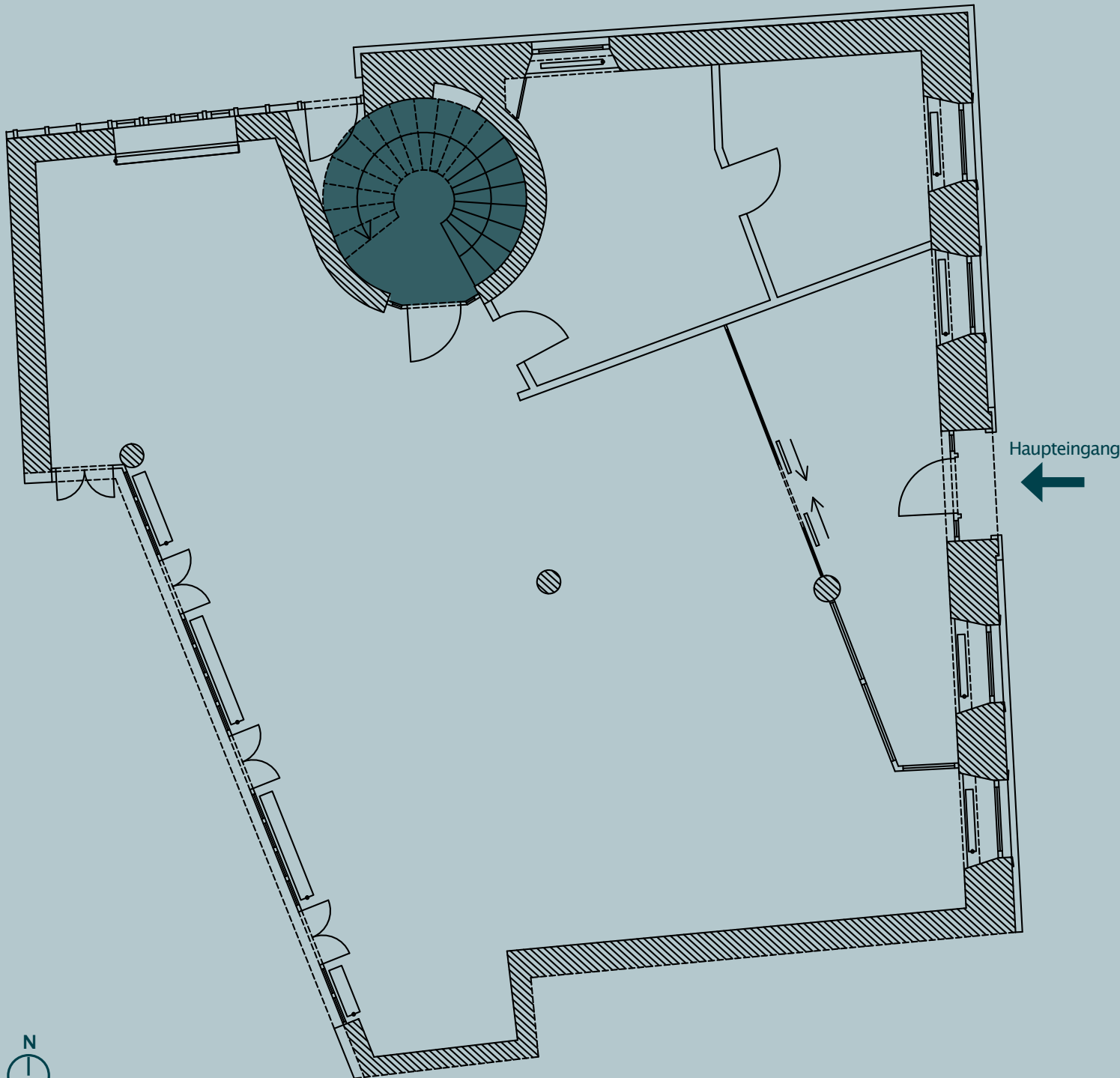
MIETFLÄCHENÜBERSICHT



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Service / Büro
ca. 175 m²

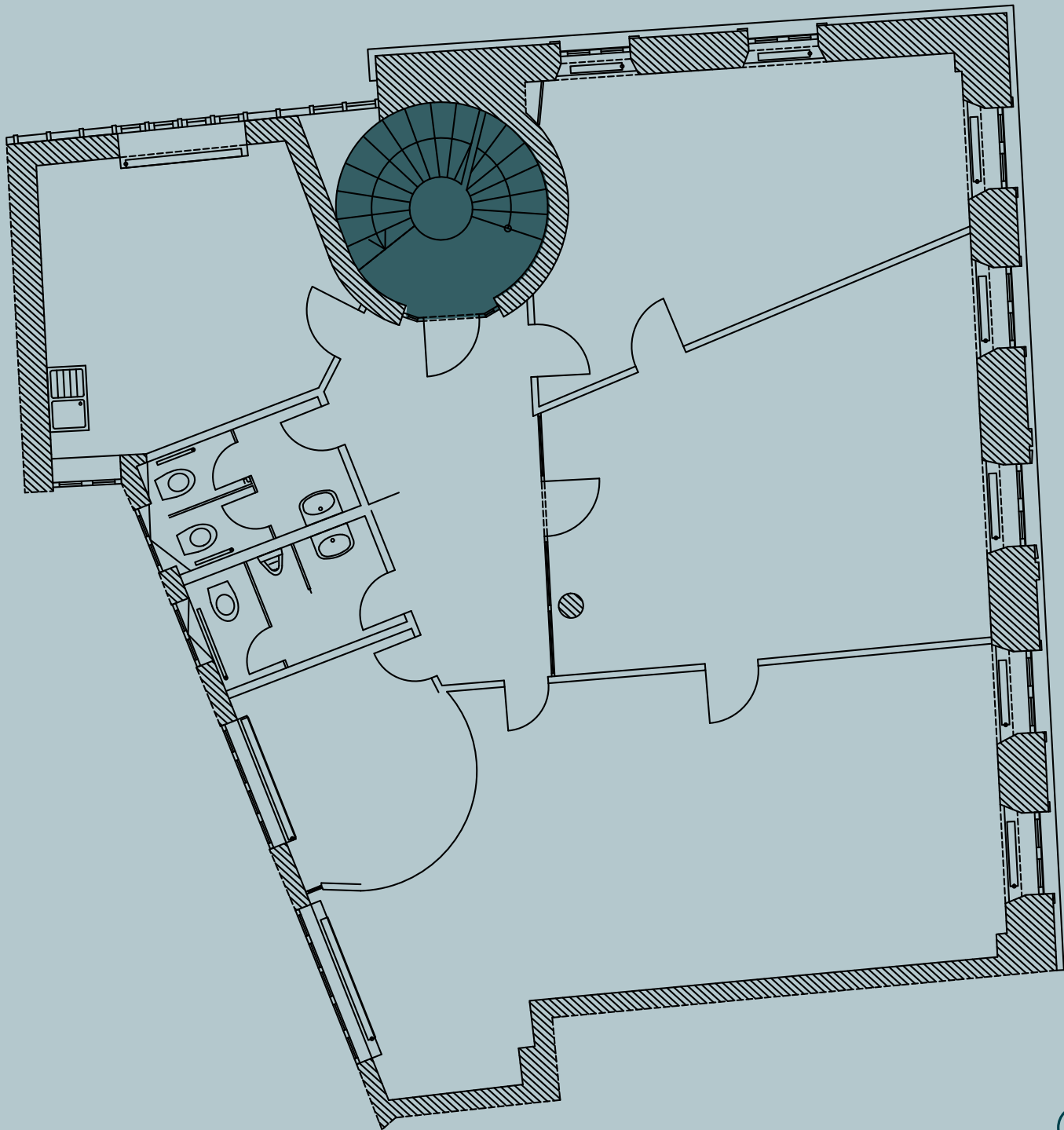
- Technikfläche
- Innere Erschließung



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Büro
ca. 169 m²

- Technikfläche
- Innere Erschließung

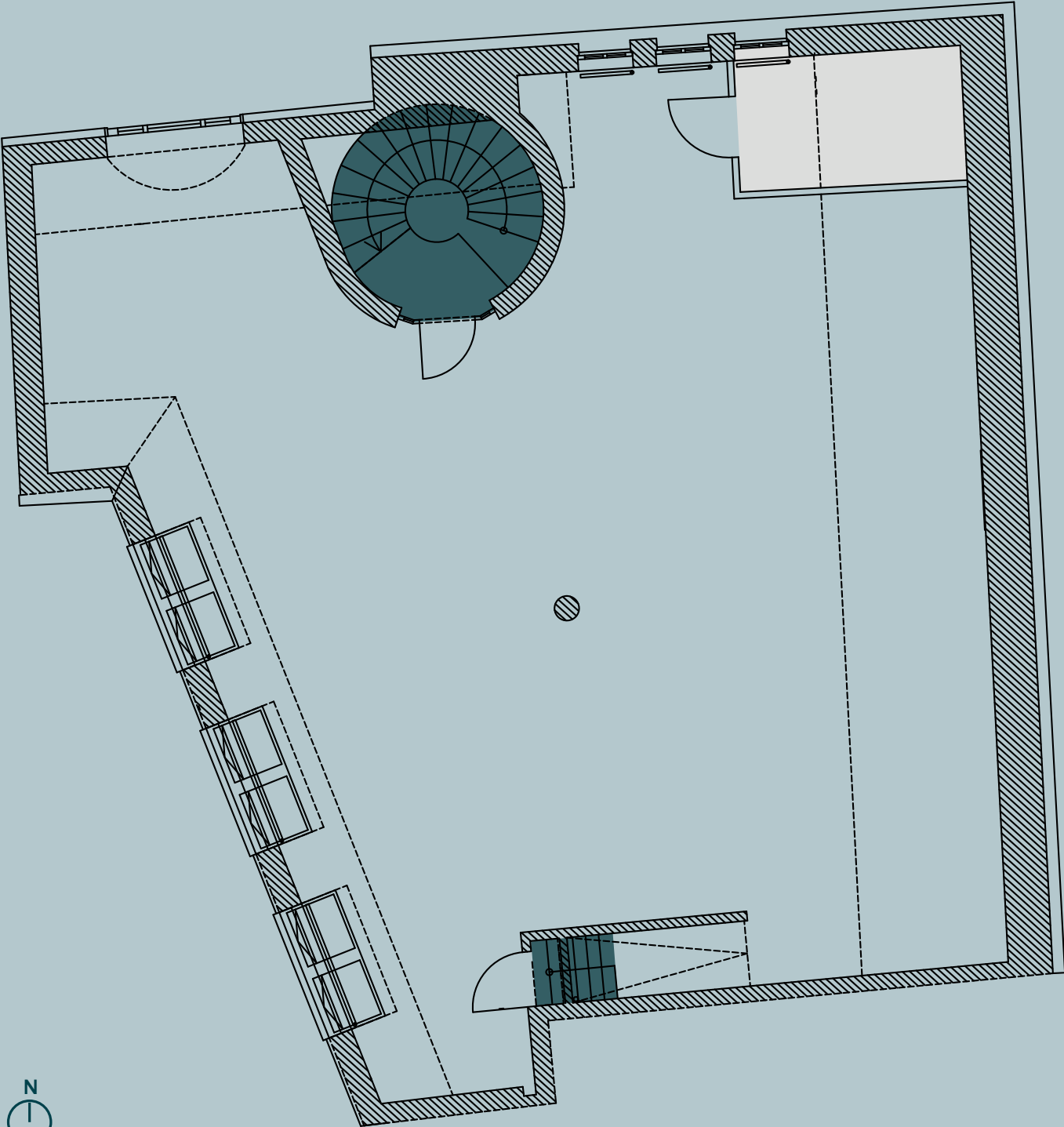


GRUNDRISS

2. OBERGESCHOSS

Lager, Technik
ca. 162 m²

- Technikfläche
- Innere Erschließung

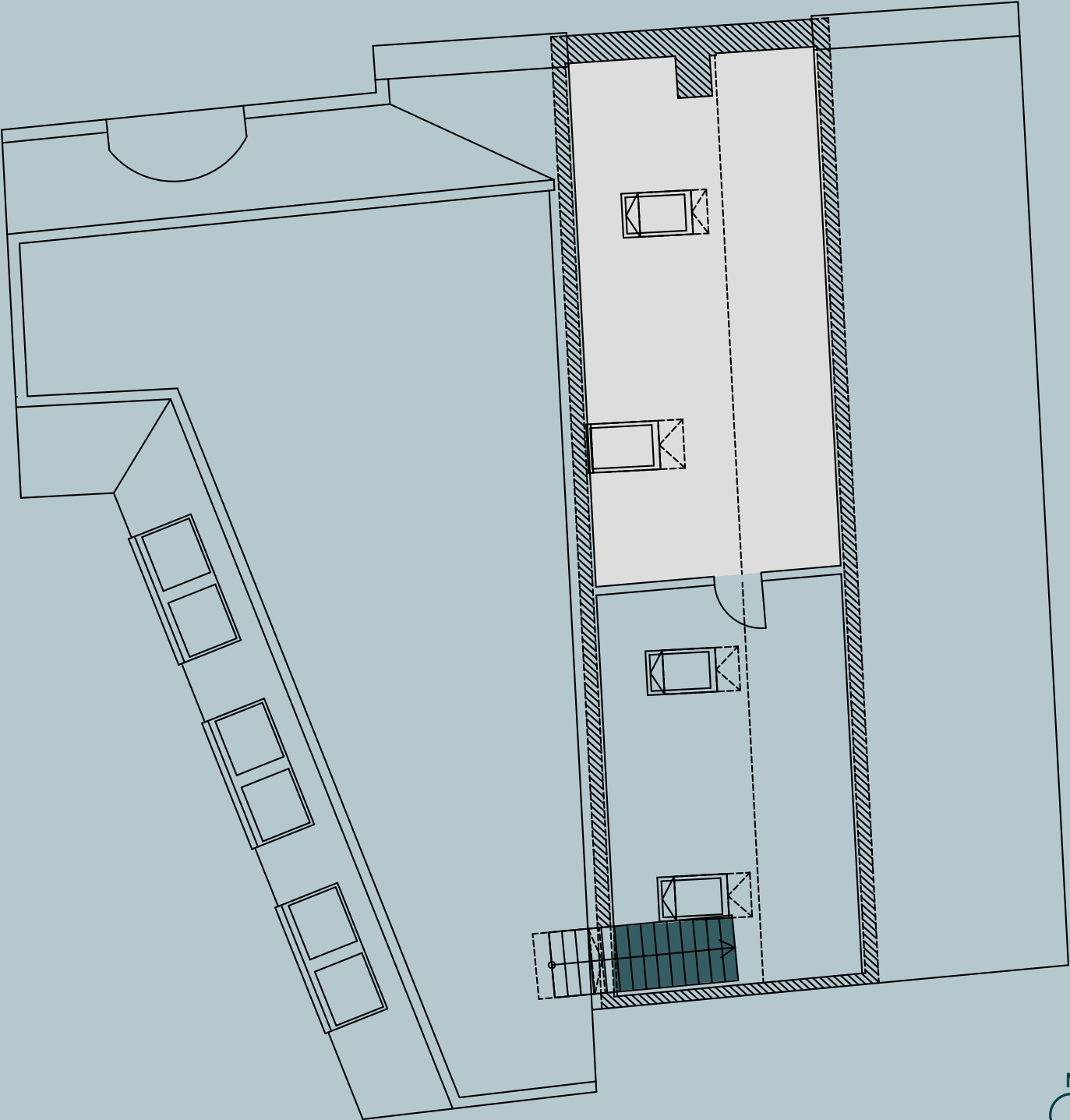


GRUNDRISS

DACHGESCHOSS

Lager , Technik
ca. 12 m²

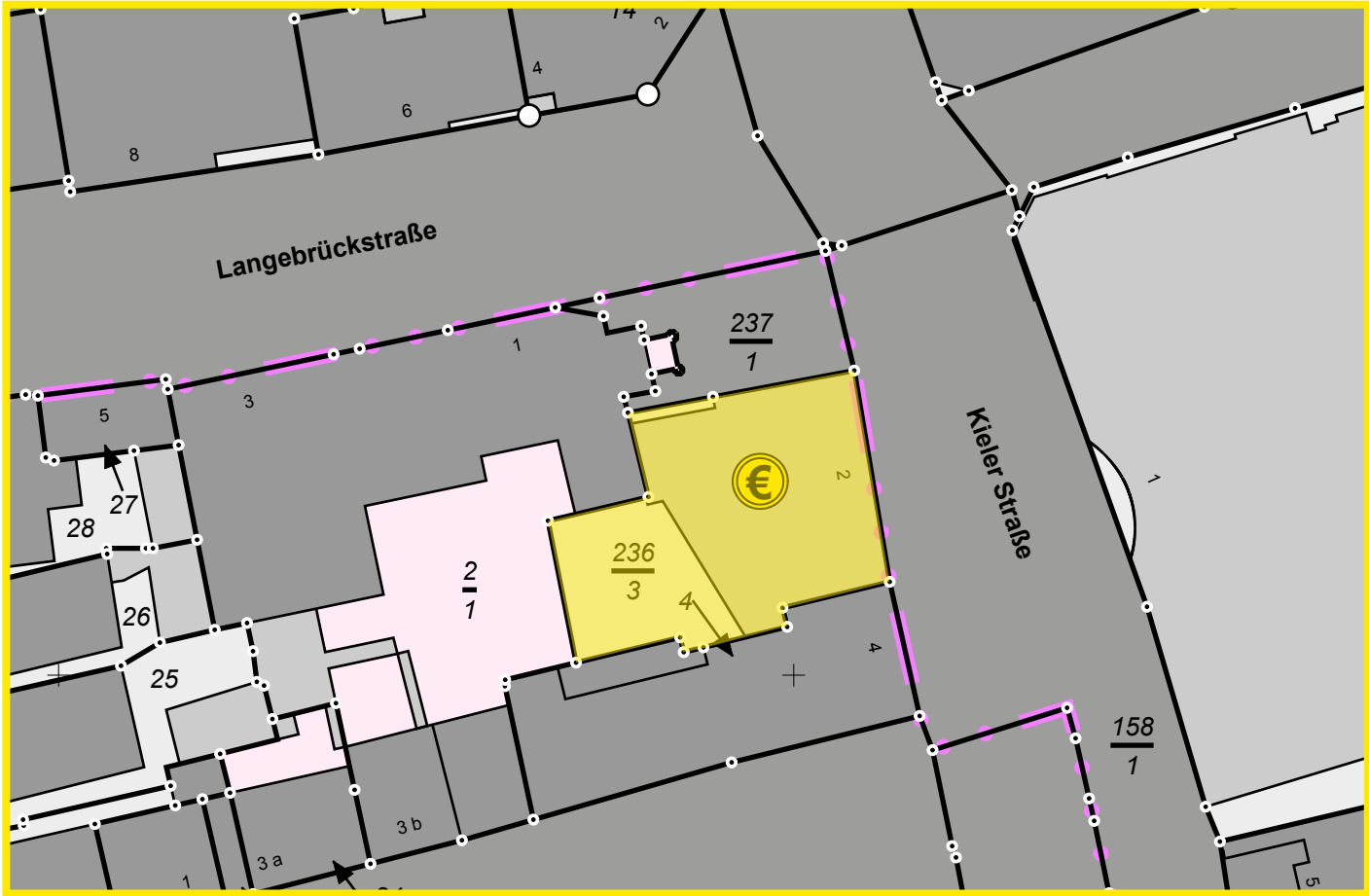
- Technikfläche
- Verkehrsfläche



GEBÄUDESPEZIFIKATIONEN

Bautechnik		
Gebäudekonstruktion	Massivbau / Stahlbetonskelettbau	
Fassade	Verputztes Mauerwerk / Glas-Aluminium-Konstruktion	
Fenster	Holz-/Kunststoffrahmenfenster	
Dach	Satteldach, Flachdach	
Geschosshöhen	EG: ca. 3,55 m 1. & 2. OG: ca. 3,10m Dachgeschossca. 2,75 m	
Lichte Raumhöhen	EG: ca. 2,90 –3,10m 1. & 2. OG: ca. 2,70 –2,80 m Dachgeschossbis ca. 2,70 m	
Innenausbau		
Belüftung	Natürliche Belüftung über öffentbare Fenster	
Verkabelung	Bodentanks und Kabelkanäle	
Bodenbeläge	Fliesen und Teppichboden (Geschäftsräume)	
Raumteilung	EG: Kundenhalle, SB Zone, Tresorräume 1. OG: Einzel-und Großraumbüros	
Teeküche	Vorhanden in 1. OG	
Sanitärkern	Vorhanden in 1. OG	
Energieausweis		
Heizung / Energieträger	Gaszentralheizung, Baujahr 2009	
Zertifikatstyp	Verbrauchsausweis vom03.12.2020, gültig bis 02.12.2030	
Endenergieverbrauch	87,2kWh/(m²*a) Wärme 41,2kWh/(m²*a) Strom	

DAS GRUNDSTÜCK



GRUNDSTÜCKSDetails	
Gemarkung	Eckernförde
Blatt	2927
Flur Flurstücke	012 236/3
Grundstücksgröße	308 m²
Erschließung	voll erschlossen
Erbbaurechte	nichtvorhanden
Denkmalschutz	Denkmaleigenschaft vorhanden, Eintragung noch ausstehend
Nachbarschaftliche Vereinbarungen	Duldung eines Überbaus zugunstenEigentümerin Kieler Str. 4
Wertrelevante Belastungen / Beschränkungen	keine