

# Vielseitige Gewerbeetage inkl. Stellplätze in Eutin-Fissau zu mieten

23701 Eutin / Fissau, Bürofläche zur Miete

Objekt-ID: V-142-25



Bürofläche ca.: **217,30 m<sup>2</sup>** – Kaltmiete: **2.000,00 EUR**



## Vielseitige Gewerbeetage inkl. Stellplätze in Eutin-Fissau zu mieten

Objekt-ID	V-142-25
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	Sielbecker Landstraße 50 23701 Eutin / Fissau
Bürofläche ca.	217,30 m²
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	4
Ausstattung / Merkmale	Fliesenboden, Gewerblich nutzbar, Glasfaseranschluss, Teppichboden
weitere Nebenkosten	zzgl. Strom + Multimedia
Mieterprovision (gewerblich)	
Kaution	6.000,00 EUR
Kaltmiete	2.000,00 EUR
Nebenkosten	500,00 EUR
Heizkosten	in der Warmmiete enthalten





## Objektbeschreibung

Diese großzügige und helle Gewerbeetage befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in verkehrsgünstiger Lage von Eutin-Fissau. Die Bushaltestelle des Stadtbusses befindet sich direkt vor dem Haus.

8 Räume, 1 Empfangsbereich, 1 Teeküche und 2 WCs verteilen sich auf ca. 217 m<sup>2</sup> Nutzfläche, hinzukommen, je nach Bedarf, 2 weitere Räume im Kellergeschoss mit ca. 43 m<sup>2</sup>.

Egal ob Sie die Räume als Büro, als Praxis oder vielleicht auch als Co-Working-Raum mieten – die Lage mit Nähe zum Kellersee punktet bei jeder Nutzung.

PKW-Außenstellplätze direkt vor dem Haus komplettieren dieses interessante Angebot.

Gewünschte Umbauten sind nach Abstimmung möglich. Details könnten mit dem Eigentümer und seinem Architekten bei Bedarf erörtert werden.

Die Anmietung ist ab sofort möglich.



## Ausstattung

Von der gepflasterten Parkplatzfläche vor dem Gebäude erreichen Sie den Hauseingang über eine Steintreppe mit 4 Stufen. Eine Nachrüstung als barrierefreier Zugang ist denkbar.

Über den Hauseingang betreten Sie den Windfang des 1974 gebauten Wohn- und Geschäftshauses. Von hier erfolgt der Zugang zu der Gewerbefläche sowie zu den vermieteten Wohneinheiten, die sich in den oberen Etagen des Gebäudes befinden.

Die Gewerbefläche, die viele Jahre als erfolgreiches Planungsbüro geführt wurde, empfängt Sie mit einem großzügigen und offenen Empfangsbereich.

Die weitere Fläche bietet aktuell eine Aufteilung in insgesamt 8 Räume, die zum Teil durch das Setzen von Leichtbauwänden entstanden sind und somit eine flexible Weiternutzung ermöglichen. Ein Glasfaseranschluss inkl. einer umfangreichen LAN-Verteilung ist vorhanden, die durch ein ortsansässiges Unternehmen installiert wurde. Die Böden sind überwiegend mit Teppich belegt. Große Fensterelemente lassen viel Licht herein, sodass sich die Mietfläche hell und luftig präsentiert. Die umlaufende Gartenanlage sorgt für einen entspannten Ausblick.

Eine kleine Garderobe inkl. zwei separater, gefliester WC-Räume stehen zur Verfügung. Die schmale, geflieste Teeküche ist funktional ausgestattet.

Optional können zwei Kellerräume als weitere Fläche angemietet werden, die direkt aus dem Empfangsbereich zugänglich sind. Eine Abtrennung zum Kellerbereich wäre auch denkbar.

Mit ihrer Großzügigkeit bietet die Gewerbefläche viele Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Nutzung an.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.000 € zzgl. Nebenkosten. Gem. der Erfahrungswerte aus dem bisherigen Mietverhältnis wird eine Nebenkostenvorauszahlung von 500 € monatlich zugrunde gelegt.

4 PKW-Stellplätze direkt vor dem Gebäude sind in der Miete inkludiert.

Die Kautions beträgt drei Monatskaltmieten, somit 6.000 €.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit unserem Büro.



## Lage

Diese Gewerbefläche befindet sich in Eutin-Fissau, einem der beliebtesten Ortsteile Eutins, fußläufig nur ca. 150 m vom Kellersee entfernt.

Ein reges Dorfleben zeichnet dieses schöne Fleckchen Erde zwischen den drei Seen Kellersee, Großer Eutiner See und Sibbersdorfer See aus.

Im Ortsteil befinden sich neben den beiden Kindergärten und der Grundschule, eine große Sportplatzanlage, eine Gaststätte, ein Reiterhof und viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Ein Stadtbus verbindet den Ortsteil mit Eutin, die Haltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Eutin ist das Verwaltungszentrum des Kreises Ostholstein und befindet sich inmitten der wald- und seenreichen Holsteinischen Schweiz. Die Lage zwischen dem Kleinen und Großen Eutiner See, die historische Altstadt mit dem Eutiner Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot sowie die sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Krankenhäusern, Kindergärten und Schulen runden das Profil der Kreisstadt ab. Die Ostseebäder Haffkrug und Scharbeutz sind mit dem Auto in ca. 15 min zu erreichen.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen der Hansestadt Lübeck und der Hafenstadt Kiel, die beide schnell mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2033.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 192.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 36.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Kellerräume optional, Stellplätze, verkehrsgünstige Lage, Nähe zum Kellersee



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.03.2033
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	192,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



## Objektfotos



Empfangsbereich



Blick auf die Parkplatzfläche, Hauseingang



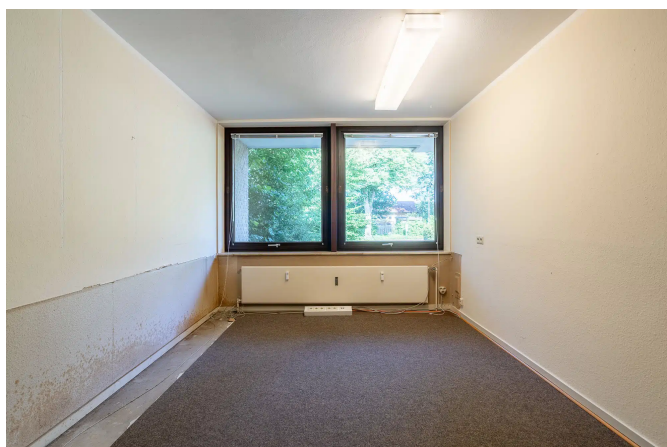
Empfangsbereich



Büroraum 1







Büroraum 2



Büroraum 3



Büroraum 4



Büroraum 4



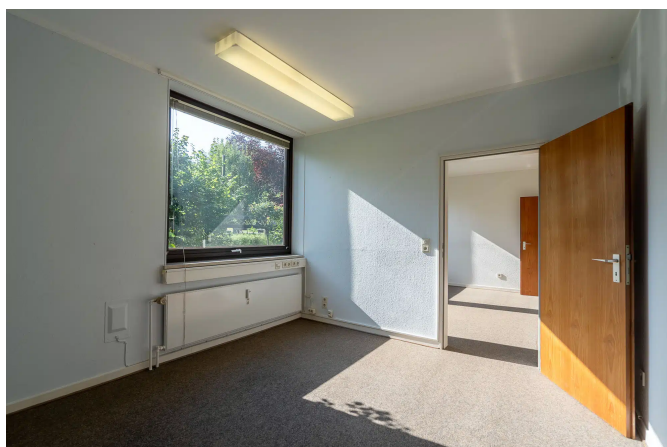
Empfangsbereich



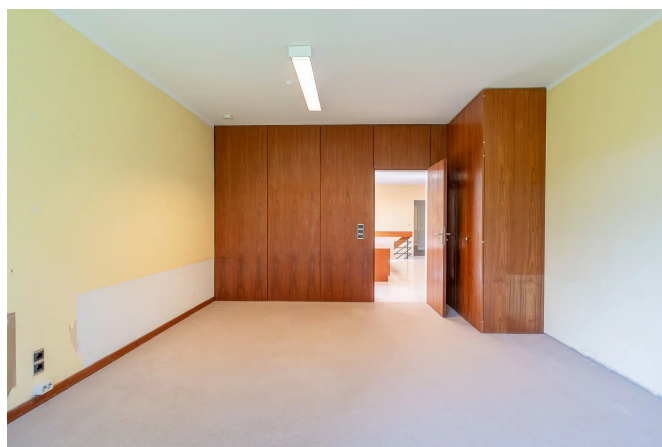
Büroraum 5







Büroraum 6



Büroraum 7



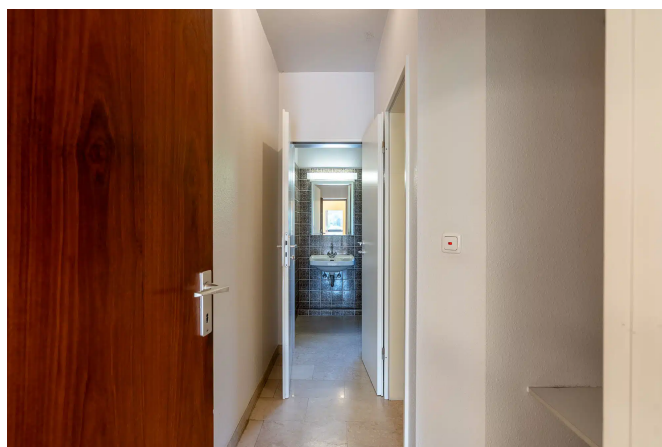
Büroraum 7



Vorraum



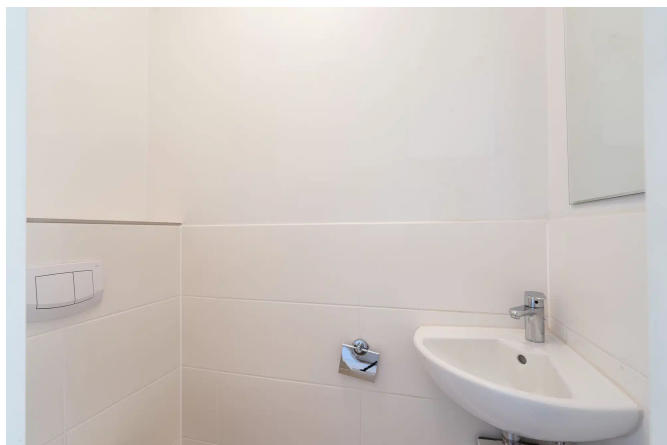
Büroraum 8



Flur WC, Garderobe







WC



WC



Teeküche

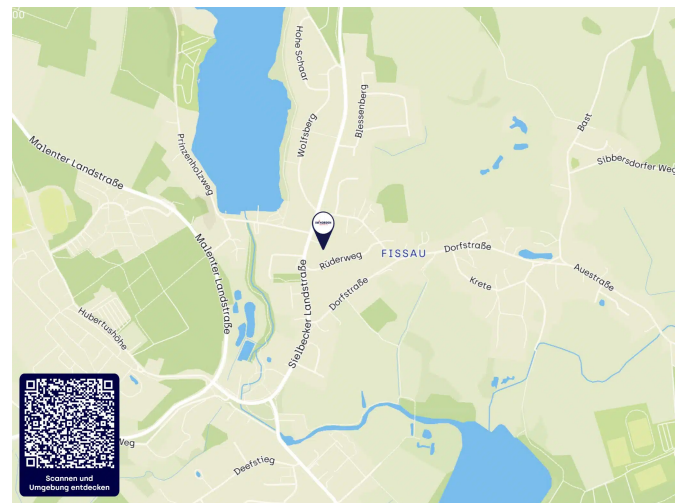


Blick von oben

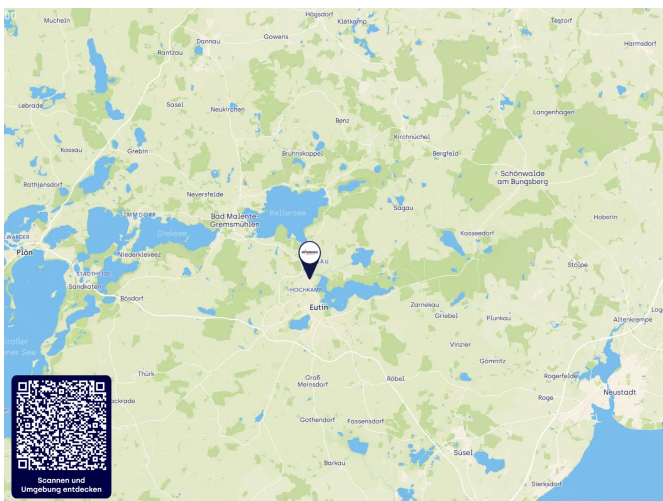




Zugang zum Haus, Blick zum Parkplatz



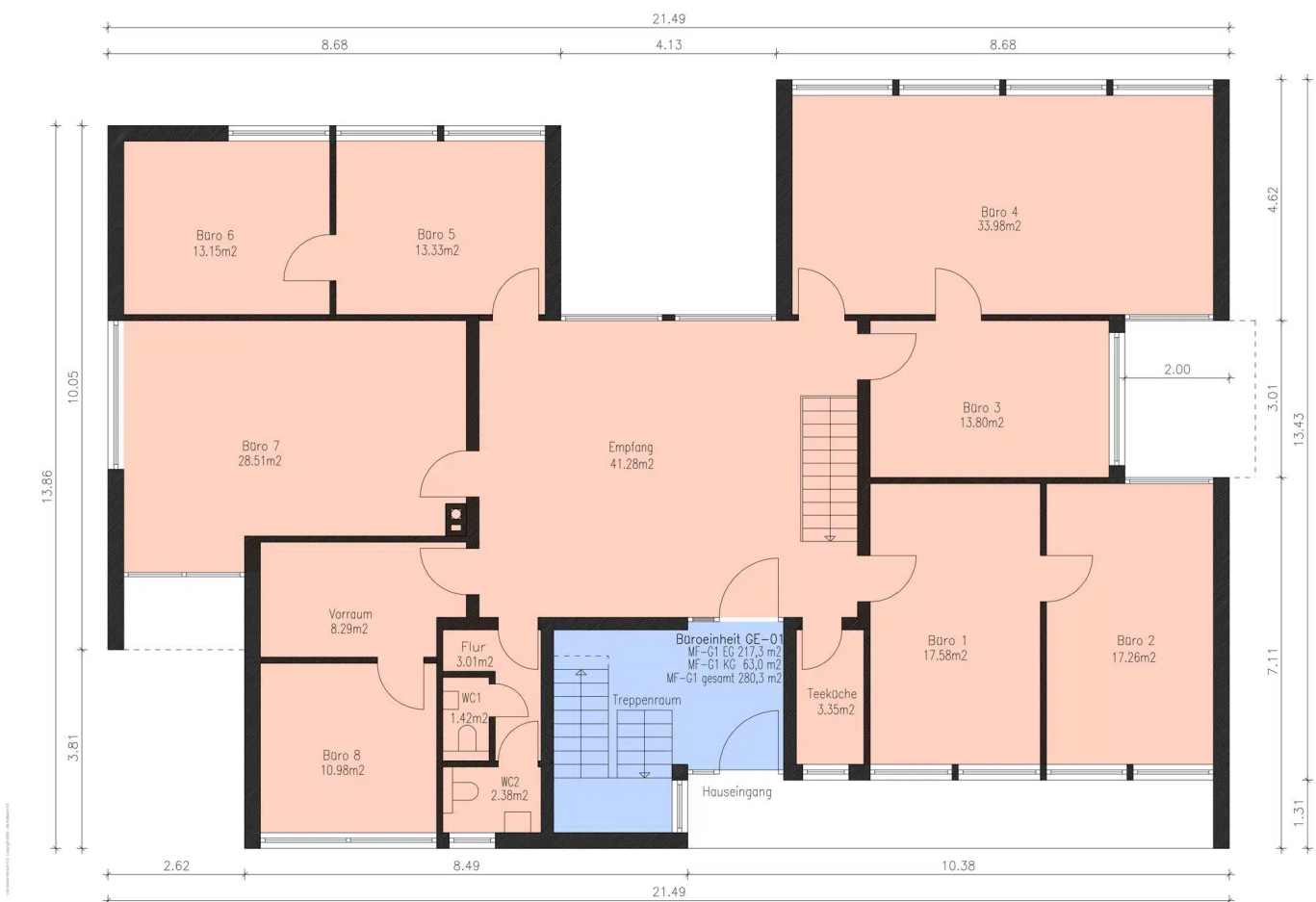
Lageplan



Lageplan



# Grundriss



Grundriss Erdgeschoss – Bestand

Gewerbemietfläche nach Richtlinie der gif, Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.:  
MF-G1 (exklusive Nutzung des Mieters ohne Verkehrs-, Allgemein- und Nebenflächen): MF-G1 Erdgeschoss = 217,3 m<sup>2</sup>





## Ansprechpartnerin

Name	Frau Mylena Hoffmann
Position	Vertriebsassistentin
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904512
Fax	04521 79045029

