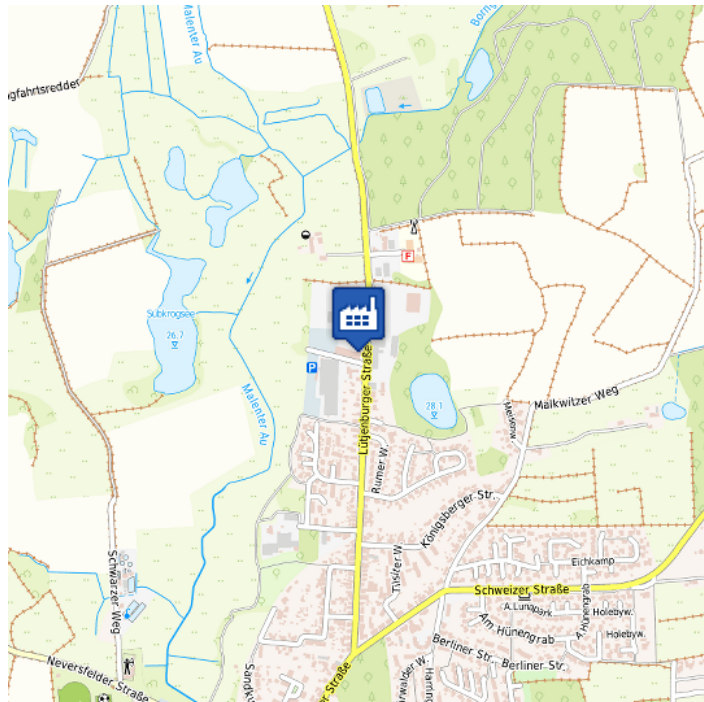


# Industriehalle mit Büroflächen in Malente, Kreis Ostholstein

Objektart

Industrie mit Büro

## Geografische Lage der Immobilie



Lage des Objektes

Stadt/Gemeinde	Malente
Adresse	Lütjenburger Straße 101
PLZ	23714
Adresse öffentlich anzeigen	PLZ, Adresse und Punkt
Lage	Mischgebiet

**Lagebeschreibung**

Der Standort befindet sich in der Lütjenburger Straße 101 in 23714 Malente im Kreis Ostholstein.

Über die Lütjenburger Straße sind umliegende Orte wie Eutin, Plön und Lütjenburg in direktem Umfeld erreichbar.

Die Lage bietet eine zweckmäßige Anbindung über das regionale Straßennetz.

Die nächstgelegenen überregionalen Verkehrsachsen, insbesondere die Autobahn A 1 und B76 (Anschlussstelle Eutin), sind mit entsprechendem Fahrweg erreichbar.

Der Standort eignet sich daher insbesondere für regional orientierte gewerbliche Nutzungen.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über Busverbindungen im Ort gegeben; der Bahnhof Malente-Gremsmühlen ist ebenfalls erreichbar.

Versorgungs- und Dienstleistungsangebote befinden sich im Ortsgebiet von Malente.

Insgesamt handelt es sich um eine funktionale, ruhige Lage mit regionalem Bezug, die weniger auf Durchgangsverkehr, sondern auf ortsgebundene bzw. regionale Nutzung ausgerichtet ist.

**Allgemeine Kenndaten**

Verfügbarkeit	01.04.2027
Baujahr	1985
Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	4.042
Bürofläche (m <sup>2</sup> )	296
Produktions-/Lagerfläche (m <sup>2</sup> )	2.883
Sonstige Fläche (m <sup>2</sup> )	863
Anzahl Geschosse	3
Anzahl Stellplätze	50

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine funktionale Industrie- und Fertigungshalle mit integrierten Büro- und Sozialflächen. Das Objekt wurde im Jahr 1985 errichtet und im Laufe der Zeit technisch weiterentwickelt.

Eine wesentliche Modernisierung erfolgte 2018 mit der Umstellung auf eine effiziente Nahwärmeversorgung über zwei Blockheizkraftwerke, wodurch sämtliche Hallen- und Büroflächen vollständig beheizt werden.

Durch diese Energieversorgung sowie die zentrale Beschaffung der Energie über den unternehmensweiten Einkauf für alle Kendrion-Liegenschaften können besonders niedrige Energie- und Heizkosten realisiert werden.

Die günstigen Großkundenkonditionen werden an den Nutzer weitergegeben und stellen einen wirtschaftlichen Vorteil im laufenden Betrieb dar.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 4.256 m<sup>2</sup>, wovon rund 3.096 m<sup>2</sup> auf Fertigungs- und Lagerflächen sowie ca. 296 m<sup>2</sup> auf Büro- und Verwaltungsflächen entfallen.

Die Halle weist eine Höhe von ca. 6,0 m auf und ist mit einem robusten Betonboden ausgestattet, der für den Betrieb schwerer Maschinen geeignet ist.

Wände und Decken bestehen aus Sandwichpaneelen in Blech-Schaum-Blech-Bauweise, das Dach ist als Flachdach ausgeführt.

Die Andienung erfolgt über drei Sektionaltore, die eine reibungslose LKW-Belieferung ermöglichen; durch die Verkehrsführung im Rundkurs können auch größere Fahrzeuge problemlos rangieren.

Krananlagen sind nicht vorhanden.

Die Büroflächen sind direkt in das Gebäude integriert und bieten Großraumbüros sowie Besprechungsräume.

Ergänzt werden diese durch Sozialräume mit Umkleiden und Sanitäranlagen.

Technisch ist das Objekt sehr gut ausgestattet: Es stehen leistungsfähige elektrische Anschlüsse für große Maschinen zur Verfügung, einschließlich Anschlüssen über 100 A mit NH-Sicherungen.

Eine zentrale Druckluftversorgung ist in allen Bereichen

vorhanden, optional auch eine Stickstoffversorgung.  
 Wasser- und Abwasseranschlüsse sind für den Sanitärbetrieb ausgelegt und an die reguläre Kanalisation angeschlossen.  
 Ein moderner Glasfaseranschluss gewährleistet eine schnelle und zuverlässige Datenanbindung.  
 Die Immobilie verfügt über eine zeitgemäße Brandmeldeanlage sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen und wird zusätzlich durch eine Videoüberwachung gesichert, die auf einen externen Sicherheitsdienst aufgeschaltet ist.  
 Außen stehen rund 50 PKW-Stellplätze zur Verfügung; zudem ist ein separater Container für die Lagerung von Gefahrstoffen vorhanden.  
 Das Gebäude wurde bislang als Produktionsstandort mit Maschinenbetrieb genutzt und eignet sich für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen, insbesondere für Produktions-, Fertigungs-, Montage-, technische oder lagerlogistische Zwecke. Ein Schichtbetrieb war bislang möglich, einschränkende Auflagen sind aktuell nicht bekannt.

## Details und Ausstattung

Personenaufzug vorhanden	ja
Heizungsart	Nahwärme (Lokales BHKW)

## Sonstige Angaben

Deckenhöhe (m)	6
LKW-Befahrbarkeit	ja

## Preise

Vermarktungsart	Miete
Kaltmiete (gesamt monatlich)	26.390

Alle Preise in Euro.

## Fotos







## Kontakt

Ansprechpartner

Jan Roßmann  
Kendrion Kuhnke GmbH  
Lütjenburger Straße 101  
23714 Malente  
[04523 402-508](tel:04523402508)  
[jan.rossmann@kendrion.com](mailto:jan.rossmann@kendrion.com)