

## Werkhalle mit Büro und Lager im Ostseebad Schönberg – für Käufer provisionsfrei! OTTO STÖBEN!

### Preise & Kosten

Kaufpreis 590.000 €



### Objektbeschreibung

Das Gewerbegrundstück verfügt über eine großzügige Gesamtfläche von 3.189 m<sup>2</sup> und ist mit einer in mehreren Bauabschnitten erweiterten Hallenanlage bebaut. Der ursprüngliche Hallenbau wurde 1951 für den Betrieb einer Schlosserei errichtet. In den folgenden Jahrzehnten – bis 2011 – erfolgten kontinuierliche Erweiterungen und funktionale Anpassungen, sodass heute eine vielseitig nutzbare Produktions- und Lagerfläche vorhanden ist. Eine zunächst angelegte kleine Betreiberwohnung wurde im Zuge der betrieblichen Entwicklung später zu Lager- und Büroflächen umgestaltet. Dadurch besitzt das Objekt neben den Hallenbereichen auch verwaltungsgerechte Räumlichkeiten direkt am Standort. Die Kombination aus gewachsenem Bestandsbau und nachträglichen Erweiterungen ermöglicht flexible Nutzungskonzepte für Handwerk, Gewerbe, Produktion, Dienstleistung oder kombinierten Betrieb.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	965 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	551 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.189 m <sup>2</sup>
Baujahr	1951
Zustand des Objektes	Erstbezug
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



## Lage

Das Ostseebad Schönberg liegt in der Probstei an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste, rund 20 Kilometer nordöstlich von Kiel. Die Gemeinde verbindet maritimes Flair, weitläufige Naturlandschaften und die besondere Ruhe eines gewachsenen Küstenortes.

Der eigentliche Ort Schönberg befindet sich leicht im Landesinneren und ist geprägt von traditionellen Gehöften, kleinen Geschäften, Cafés und der historischen Gebäuden. Die Küstenbereiche—Schönberger Strand, Kalifornien und Brasilien—bilden mehrere vorgelagerte Ortsteile, die durch Promenaden und Deiche miteinander verbunden sind. Hier dominieren helle Sandstrände, eine großzügige Seebrücke sowie charakteristische bunte Strandkörbe das Bild.

Die Umgebung gehört zu den landschaftlich reizvollsten Regionen der Ostsee: Salzwiesen, Dünen und naturbelassene Strandabschnitte bieten Lebensraum für zahlreiche Vogelarten und laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersport ein. Besonders beliebt ist die Deichroute, die weite Blicke über die Ostsee eröffnet und bis in die benachbarten Küstenorte führt.

## Ausstattung

Differenzierung

Standard



Schönberg verbindet die Idylle eines traditionsreichen holsteinischen Binnenortes mit der frischen, weiten Atmosphäre eines modernen Ostseebades—ein Ort, der sowohl Erholungssuchende als auch Aktivurlauber anzieht.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Kiel—ca. 30 Minuten mit dem Auto—ist Schönberg auch für Pendler attraktiv. Gleichzeitig genießen Bewohner den hohen Erholungswert eines Ostseebades mit saisonalem Urlaubsflair und ganzjährig hoher Lebensqualität..

## Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Erstellungsdatum	nicht nötig



## Ausstattung

Das Gewerbeobjekt wurde über mehrere Jahrzehnte hinweg stetig erweitert und zu einem vielseitig nutzbaren Betriebsstandort mit insgesamt ca. 960 m<sup>2</sup> Nutzfläche ausgebaut. Die Bausubstanz umfasst Werkstatt- und Produktionsflächen, Lagerbereiche sowie umfangreiche Büroflächen.

Historie & Bauabschnitte:

1951 – Ursprungsbau (Massivbau)

Werkstattfläche ca. 146 m<sup>2</sup>

Lager – und Sozialräume ca. 52 m<sup>2</sup>

Nutzung Schlosserei

Massivbauweise, funktional angelegt für Handwerks- und Metallbearbeitung

1955 – Wohnhausanbau:

Wohnfläche ca. 83 m<sup>2</sup>

1986 – Umnutzung zu Lagerflächen

2011 – heute vollständig in den Lager- und Verwaltungsbereich integriert

1962 – Erweiterung der vorhandenen Werkstatt:

Hallenfläche ca. 288 m<sup>2</sup>

Bürofläche ca. 102 m<sup>2</sup>

Torabmessungen Werkhallen ca. 4,0 m x 4,0 m

Deckenhöhe ca. 4-5 m

Ideal für Produktionsbereiche, Maschinen, hohe Regalsysteme oder Fahrzeugzugang

1966 – Bau einer Lagerhalle:

Gesamtfläche ca.





4 m  
Nutzung Lager / Material / Technik  
1967 – Bürozwischenbau:  
Bürofläche ca. 30 m<sup>2</sup>  
Verbindungsglied zwischen Bestandsgebäuden, ideal für Verwaltung oder Backoffice  
2011 – Erweiterung Bürotrakt:  
Anbau / Foyer zur funktionalen Aufwertung des Bürobereichs  
Repräsentativer Eingangsbereich für Kunden und Mitarbeiter  
Technische Ausstattung:  
CAT 6a Netzwerkverkabelung – moderne Datenrate, geeignet für hohe IT-Anforderungen  
Ölheizung (Altbestand, funktionsfähig) – zuletzt in Betrieb  
Massivbauweise in allen wesentlichen Bereichen  
Strom 100 Ampere, Starkstrom in allen Hallenbereichen  
Fazit:  
Das Objekt stellt einen über Jahrzehnte gewachsenen, funktionalen Gewerbestandort dar, der Werkstatt-, Hallen-, Lager- und Büroflächen in sinnvoller Kombination bietet. Mit hohen Toren, guter Hallenhöhe, soliden Lagerbereichen und einem umfassend ausgebauten Bürotrakt eignet sich die Immobilie ideal für Handwerk, Metallbau, Produktion, Werkstattbetriebe, Logistik im kleinen Maßstab oder gemischte Nutzungskonzept.



## Sonstiges

### Lage & Umfeld:

Die Immobilie befindet sich im südlichen Bereich von Schönberg (Holstein), eingebettet in eine naturnahe Gewerbe- und Wohnlage. Der Standort profitiert von der ruhigen Umgebung und gleichzeitig von einer guten Anbindung an das Ortszentrum.

### Gewerbliches Nutzungspotenzial:

Der Gebäudekomplex wurde zuletzt von Hein Stahltechnik GmbH & Co. KG, einem renommierten Metallbaubetrieb, genutzt. Diese etablierte Firma steht für solides Handwerk und industrielle Fertigung – ein Standort mit Bewährtheit und hoher Funktionalität.

### Infrastruktur & Anbindung:

**Straßenanbindung:** Der Standort liegt verkehrsgünstig über lokale Straßen und ist Teil des Ortsteils Höhndorf / Schönberg.

### Öffentliche Einrichtungen & Vereine:

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Probsteier Reiterverein, was auf eine lebendige, vielseitige Nutzung der Umgebung hinweist.

### Regionale Einbindung:

Schönberg selbst ist ein Ostseebad mit ausgeprägtem Freizeitwert – von den Küstenabschnitten Schönberger Strand, Kalifornien und Brasilien über Rad- und Wanderwege bis zu den typischen regionalen Angeboten der Probstei.



Fazit:

Die Immobilie liegt in einer strategisch sehr wertvollen Lage – ideal für ein Gewerbeobjekt mit Potenzial für Ausbau oder Weiterentwicklung, verbunden mit einem hochwertigen Standortimage in einer ruhigen, aber gut erreichbaren Umgebung.

Das Angebot ist provisionsfrei für den Käufer! Nehmen Sie Kontakt zu uns auf und profitieren Sie von unserer kostenlosen Dienstleistung sowie unserer langjährigen Erfahrung. Nutzen Sie unser Know-how zu Ihrem Vorteil!.



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38

