

Itzehoe

Flexibles Büro- und Praxisgebäude im Zentrum von Itzehoe – modernisiert und vielseitig nutzbar

Objektnummer: 26471002



MIETPREIS: 9 EUR

Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Auf einen Blick

Objektnummer	26471002	Mietpreis	9 EUR
Dachform	Walmdach	Büro/Praxen	Bürofläche
Baujahr	1932	Provision	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Stellplatz	50 x Freiplatz, 40 EUR (Miete)	Gesamtfläche	ca. 3.340 m²
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 3.340 m²
		Gewerbefläche	ca. 3340 m²
		Vermietbare Fläche	ca. 3340 m²
		Bürofläche	ca. 3340 m²

Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com



**Ihr Partner für
renditestarke
Immobilieninvestments**

KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkenntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



UNSERE SCHWERPUNKTE



**Verkauf von
Mehrfamilienhäusern
und Wohnanlagen**

Zielgerichtete
Ansprache qualifizierter
Käufer und diskrete
Vermarktung für
optimale Ergebnisse.



**Vermarktung von
Neubauprojekten
und Grundstücken**

Strategische
Positionierung,
zielgruppengenaue
Vermarktung für maximale
Wertschöpfung.



**Ansprache von
Kapitalgebern
und Investoren**

Zugang zu einem
starken Netzwerk
geprüfter Investoren –
regional und
überregional.



**Marktpreis-
einschätzung und
Projektpositionierung**

Fundierte Bewertung
und datenbasierte
Strategien für eine
optimale Platzierung
am Markt.



**Professionelle
Vermarktung bis
zum Abschluss**

Ganzheitliche
Betreuung – strukturiert,
transparent und
erfolgsorientiert.

Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie



Unser neuer
FINANZIERUNGSPARTNER

**Wolfgang
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die
**Immobilienfinanzierung von
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle
Beratung



Top
Konditionen



Professionelle
Abwicklung

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *schnell* und unverbindlich.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

www.home.von-poll.com

Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

9:41

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Finanzierungsrechnung

95%

Erfolgsaussicht

Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

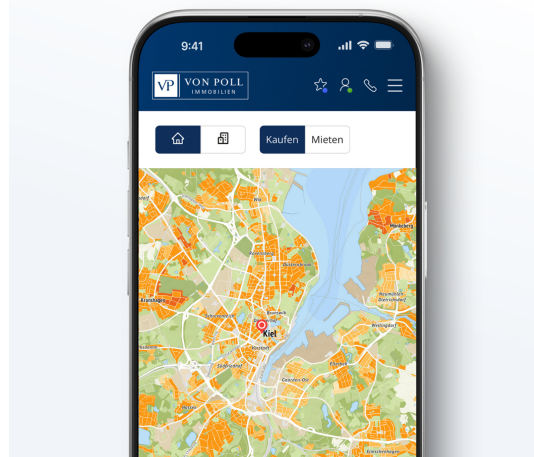
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie

Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Selbstständige/r Immobilienmakler/in (m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN



- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein

Jetzt bewerben!

- ✓ Top-Marke & starkes Netzwerk
- ✓ Selbstständiges Arbeiten
- 📍 Schleswig-Holstein



Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Ein erster Eindruck

Diese hellen und freundlichen Büroflächen bieten ein modernes und angenehmes Arbeitsumfeld, das sich optimal an die Bedürfnisse unterschiedlichster Unternehmen anpassen lässt. Großzügige Räume mit viel Tageslicht schaffen eine einladende Atmosphäre, die produktives Arbeiten fördert und gleichzeitig Raum für Kreativität, Teamarbeit und individuelle Konzepte bietet.

Die Büroflächen sind äußerst flexibel und lassen sich nach Bedarf individuell einteilen. Sie stehen in Größen von ca. 250 m² bis ca. 1.400 m² zur Verfügung und können sowohl zusammenhängend als auch teilbar genutzt werden. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, die Flächen optimal auf die Anforderungen Ihres Unternehmens zuzuschneiden – ob Einzelbüros, Großraumbüros, kombinierte Arbeitsbereiche oder projektbezogene Raumlösungen.

Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen das Objekt besonders attraktiv: klassische Büroflächen für Verwaltung, Versicherungen oder Kanzleien, Schulungs- und Seminarbereiche für Trainings und Workshops, medizinische Praxen wie Krankengymnastik oder Physiotherapie sowie flexible Konzepte für Start-ups oder Coworking lassen sich hier problemlos realisieren. Die Raumgestaltung bietet maximale Freiheit, um Arbeitswelten individuell und effizient zu gestalten.

Ergänzend stehen das Keller- und Dachgeschoss als praktische Stauraumflächen zur Verfügung, sodass Akten, Materialien oder technische Ausstattung optimal untergebracht werden können. Dies sorgt für eine klare Trennung zwischen Arbeits- und Lagerbereichen und unterstützt effiziente Abläufe. Für Mitarbeiter und Besucher sind ausreichend Stellplätze direkt am Objekt vorhanden, wodurch Anfahrt und Parkmöglichkeiten besonders komfortabel sind.

Die zentrale Lage des Objekts gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln und bietet gleichzeitig eine hohe Sichtbarkeit Ihres Unternehmens – ideal für Kundenkontakte, Patienten oder Geschäftspartner. Dieses Büroobjekt vereint Effizienz, Komfort und Präsenz an einem Standort und bietet damit den perfekten Rahmen für moderne Arbeitswelten, flexible Nutzungskonzepte und individuelle Anforderungen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die diese Büroflächen bieten, und gestalten Sie hier Räume für Wachstum, Kreativität und produktives Arbeiten.

Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Ausstattung und Details

Büroflächen – Überblick

- **Flächen & Teilbarkeit:** ca. 250 m² bis ca. 1.400 m², individuell teilbar oder zusammenhängend
- **Helligkeit & Atmosphäre:** helle, freundliche Räume, viel Tageslicht, einladendes Arbeitsumfeld

Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

- **Klassische Büroflächen** (Verwaltung, Versicherungen, Kanzleien)
- **Schulungs- und Seminarbereiche**
- **Medizinische Praxen** (Krankengymnastik, Physiotherapie)
- **Start-ups, Coworking oder kombinierte Arbeitswelten**
- **Zusätzliche Flächen:** Keller- und Dachgeschoss als Stauraum für Akten, Materialien oder Technik
- **Stellplätze:** ausreichend für Mitarbeiter und Besucher direkt am Objekt vorhanden

Ausstattung:

- **Großzügige Fensterfronten** für viel Tageslicht
- **Moderne Bodenbeläge**
- **Zeitgemäße IT- und Kommunikationsinfrastruktur**
- **Getrennte Sanitärbereiche**
- **Flexible Raumaufteilung** (Einzelbüros, Großraumbüros, offene Arbeitslandschaften)
- **Moderne Heizung, Lüftung und Klimatisierung**
- **Aufzüge und barrierefreie Zugänge**

Lage:

- **zentrale Lage mit hervorragender Erreichbarkeit und hoher Sichtbarkeit**

Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Alles zum Standort

Das Büro- und Praxisgebäude befindet sich in zentraler Lage von Itzehoe, einer dynamischen Kreisstadt im Südwesten Schleswig-Holsteins. Als wirtschaftliches und infrastrukturelles Zentrum der Region Steinburg bietet Itzehoe ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Dienstleister und medizinische Einrichtungen. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, innerstädtischen Umfeld mit direkter Nähe zu Behörden, Banken, Gastronomie, Einzelhandel sowie weiteren gewerblichen Nutzern.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Itzehoe ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Hamburg, Heide und Kiel. Der Anschluss an die Autobahn A23 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregion Hamburg in ca. 40 Minuten Fahrzeit. Mehrere Bushaltestellen im direkten Umfeld sorgen für eine optimale innerstädtische Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnbebauung. Cafés, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung – ideal für Mitarbeiter und Besucher. Zudem sorgt die zentrumsnahe Lage für eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit, was besonders für Praxen oder publikumsintensive Dienstleister ein klarer Standortvorteil ist.

Parkmöglichkeiten

Ein weiterer Pluspunkt: Ausreichend Parkplätze direkt vor dem Gebäude bieten Komfort für Mitarbeiter, Kunden und Patienten – ein echter Mehrwert im städtischen Bereich.

Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26471002 - 25524 Itzehoe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com