Itzehoe

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

Objektnummer: 25471028



KAUFPREIS: 5.185.500 EUR

Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

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

Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Auf einen Blick

Objektnummer	25471028
Dachform	Walmdach
Baujahr	1932

Kaufpreis	5.185.500 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 4.181 m²
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 3340.03 m²
Vermietbare Fläche	ca. 4181 m²
Bürofläche	ca. 3340 m²

Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie

VON POLL COMMERCIAL



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



UNSERE SCHWERPUNKTE

Verkauf von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen	Vermarktung von Neubauprojekten und Grundstücken	Ansprache von Kapitalanlegern und Investoren	Marktpreis-einschätzung und Projektpositionierung	Professionelle Vermarktung bis zum Abschluss
Zielgerichtete Ansprache qualifizierter Käufer und diskrete Vermarktung für optimale Ergebnisse.	Strategische Positionierung, zielgruppengenaue Vermarktung für maximale Wertschöpfung.	Zugang zu einem starken Netzwerk geprüfter Investoren – regional und überregional.	Fundierte Bewertung und datenbasierte Strategien für eine optimale Platzierung am Markt.	Ganzheitliche Betreuung – strukturiert, transparent und erfolgsorientiert.

Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Die Immobilie





Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Ein erster Eindruck

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

Im Herzen von Itzehoe präsentiert sich dieses moderne und großzügige Bürohaus als ideale Lösung für Investoren, Unternehmen und Dienstleister, die ein flexibel nutzbares und zukunftssicheres Objekt suchen. Mit einer Gesamtfläche von rundca. 4.181,16 m², verteilt auf mehrere Etagen, bietet das Gebäude eine durchdachte Struktur für vielfältige Nutzungskonzepte – von klassischen Büroeinheiten über medizinische und therapeutische Praxen bis hin zu kombinierten Arbeitswelten.

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Innenstadtlage und profitiert von einer exzellenten infrastrukturellen Anbindung. Der Bahnhof, Bushaltestellen sowie das innerstädtische Straßennetz sind schnell erreichbar. Auch überregionale Verbindungen sind gegeben. Für Kunden und Mitarbeitende stehen direkt vor dem Gebäude ausreichend Pkw-Stellplätze zur Verfügung – ein entscheidender Vorteil im urbanen Umfeld.

Das Gebäude erstreckt sich über mehrere Etagen, die jeweils eigenständig und flexibel nutzbar sind. Großzügige Fensterfronten sorgen für helle und freundliche Räume – ein Plus für jede Arbeits- oder Behandlungssituation. Die Raumaufteilung ist durchdacht und lässt sich bei Bedarf anpassen. So eignen sich die Etagen sowohl für klassische Bürostrukturen mit Einzel-, Team- und Besprechungsräumen als auch für Praxiskonzepte mit Behandlungszimmern, Empfangsbereichen und Wartezonen.

Die vorhandene Erschließung über zwei Treppenhäuser sowie ein zentrales Aufzugsystem ermöglicht eine effiziente Trennung der Einheiten – sei es nach Nutzungsarten oder Mietparteien. Dies macht das Objekt auch für gemischt genutzte Konzepte oder größere Organisationen mit mehreren Abteilungen äußerst attraktiv.

Jede Etage verfügt über moderne Mitarbeiterküchen, Sozialräume und eine ausreichende Anzahl an WC-Anlagen. Der ausgebaute Dachgeschossbereich bietet zusätzliche Flächen, die sich hervorragend als Kreativräume, Schulungsbereiche oder Rückzugszonen eignen. Der Spitzboden kann als Archiv oder Lager genutzt werden, während der Vollkeller weiteren Stauraum oder Technikflächen bereithält.

Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Aktuell ist die Immobilie vollständig vermietet – ein attraktives Investment mit laufenden Mieteinnahmen. Durch die flexible Grundrissstruktur

und die zentrale Lage bleibt das Objekt auch langfristig marktgerecht und nachfrageorientiert nutzbar.

Dieses Büro- und Praxisgebäude im Zentrum von Itzehoe bietet Raum für Ideen und Wachstum. Es kombiniert moderne Arbeits- und Infrastrukturstandards mit flexibler Flächenstruktur und hervorragender Lage. Ob als zukunftsorientierter Firmensitz, Praxisstandort oder nachhaltige Kapitalanlage – hier eröffnen sich vielseitige Perspektiven.

Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

Ausstattung und Details

- Zentrale Innenstadtlage mit sehr guter Anbindung an ÖPNV und Straßennetz
- Ausreichend Außenstellplätze direkt vor dem Gebäude
- Rund ca. 4.181,00?m² Gesamtfläche, flexibel aufteilbar
- Großzügige Fensterfronten für helle, lichtdurchflutete Räume
- Flexible Grundrissgestaltung – individuell anpassbare Etagen
- Zwei separate Treppenhäuser
- Zentraler Aufzug zur komfortablen Erschließung aller Etagen
- Modernisierte Gebäudestruktur in gepflegtem Zustand
- Jede Etage mit:
- Modernen Mitarbeiterküchen
- Sozialräumen
- Ausreichend WC-Anlagen
- Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Nutzungspotenzial (z.?B. Kreativ- oder Schulungsräume)
- Spitzboden als Lager- oder Archivfläche nutzbar
- Vollkeller mit zusätzlichen Lager- oder Technikräumen
- Derzeit vollständig vermietet – laufende Mieteinnahmen
- Gemischt nutzbar: Ideal für Büroeinheiten, Praxen, Kanzleien oder kombinierte Konzepte
- Effiziente Teilbarkeit der Flächen dank guter Erschließung

Objektnummer: 25471028 - 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: 25471028 - 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: 25471028 - 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