

Itzehoe

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

Objektnummer: 25471028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**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**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25471028</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>5.185.500 EUR</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürohaus</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1932</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 4.181 m<sup>2</sup></b>
		<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 3340.03 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 4181 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 3340 m<sup>2</sup></b>

**Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

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



### 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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

**VON POLL COMMERCIAL**

### 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: 25471028 - 25524 Itzehoe

# Die Immobilie



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

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



Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung



**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](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play



www.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**.

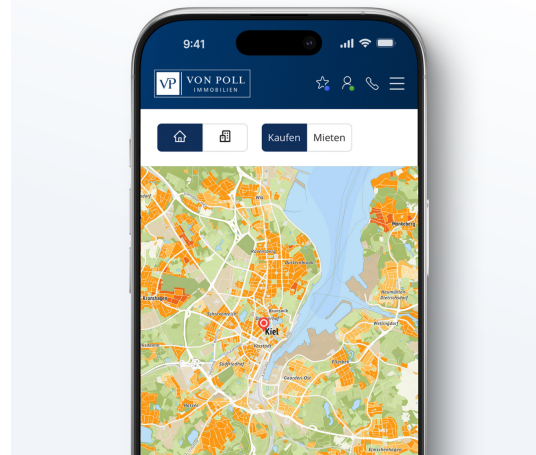
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Objektnummer: 25471028 - 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: 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 m<sup>2</sup>, 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 Aufzugssystem 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?m<sup>2</sup> 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**

## **Sonstige Angaben**

**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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**