Itzehoe

Office and medical practice building in the center of Itzehoe – modernized, rented and versatile in its use

Property ID: 25471028

PURCHASE PRICE: 5.185.500 EUR

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

At a glance

Property ID	25471028
Roof Type	Half-hipped roof
Year of construction	1932

Purchase Price	5.185.500 EUR
Office/Professional practice	Office building
Commission	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 4.181 m²
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 3340.03 m²
Rentable space	ca. 4181 m²
Office space	ca. 3340 m²

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

The property

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

The property

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

The property

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

The property

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

The property

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

The property

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

The property

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.

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

The property

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

The property

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

The property

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

A first impression

Flexible office and medical practice building in the heart of Itzehoe – modernized, leased, and versatile. Located in the heart of Itzehoe, this modern and spacious office building presents itself as an ideal solution for investors, companies, and service providers seeking a flexible and future-proof property. With a total area of approximately 4,181.16 m² spread across several floors, the building offers a well-designed structure for diverse usage concepts – from classic office units to medical and therapeutic practices, and even combined workspaces. The property is situated in a prime downtown location and benefits from excellent infrastructure connections. The train station, bus stops, and the city's road network are all within easy reach. Regional and national connections are also readily available. Ample parking is provided directly in front of the building for clients and employees – a crucial advantage in this urban environment. The building extends over several floors, each of which can be used independently and flexibly. Generous window fronts ensure bright and welcoming spaces – a plus for any work or treatment environment. The floor plan is well-designed and adaptable to various needs. The floors are suitable for both traditional office layouts with individual offices, team rooms, and meeting rooms, as well as for medical practices with treatment rooms, reception areas, and waiting zones. The existing access via two stairwells and a central elevator system allows for efficient separation of units – whether according to type of use or tenants. This makes the property extremely attractive for mixed-use concepts or larger organizations with multiple departments. Each floor features modern staff kitchens, break rooms, and ample restrooms. The finished attic offers additional space ideal for creative spaces, training areas, or quiet zones. The loft can be used for archives or storage, while the full basement provides further storage or technical space. The building has undergone extensive modernization in recent years and is in excellent condition. Currently, the property is fully let – an attractive investment with ongoing rental income. Thanks to its flexible floor plan and central location, the property will remain competitive and meet demand in the long term. This office and medical practice building in the heart of Itzehoe offers space for ideas and growth. It combines modern working and infrastructure standards with a flexible floor plan and an excellent location. Whether as a future-oriented company headquarters, a medical practice location, or a sustainable investment – diverse opportunities await.

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

Details of amenities

- 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

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

All about the location

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.

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

Other information

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.

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Möllemann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com