

Itzehoe

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

**Property ID: 25471028**



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

**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	Purchase Price	5.185.500 EUR
Roof Type	Half-hipped roof	Office/Professional practice	Office building
Year of construction	1932	Commission	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Total Space	ca. 4.181 m <sup>2</sup>
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 3340.03 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 4181 m <sup>2</sup>
		Office space	ca. 3340 m <sup>2</sup>

**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



### 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)

**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  
Kapitalanlegern  
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.

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

## The property



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)

Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

## The property

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.

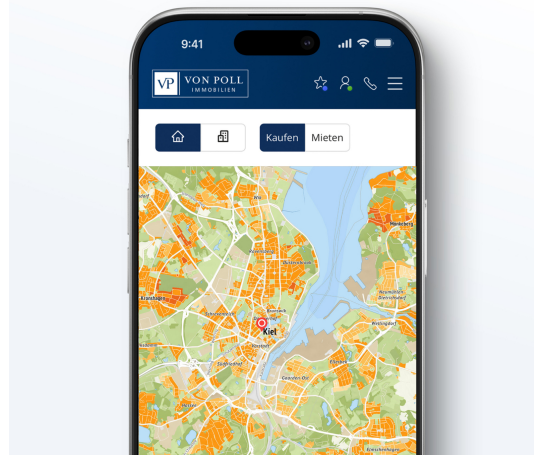


Property ID: 25471028 - 25524 Itzehoe

## The property

### 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



**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 m<sup>2</sup> 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?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**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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