Itzehoe

Edificio de oficinas y consultorios médicos en el centro de Itzehoe: modernizado, alquilado y de uso versátil.

Número de propiedad: 25471028



PRECIO DE COMPRA: 5.185.500 EUR

Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

De un vistazo

Número de propiedad	25471028
Tipo de techo	Techo de media caña
Año de construcción	1932

Precio de compra	5.185.500 EUR
Oficina/ despacho	Casa destinada a oficinas
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 4.181 m²
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 3340.03 m²
Superficie alquilable	ca. 4181 m²
Superficie de oficinas	ca. 3340 m²

Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

La propiedad





Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

La propiedad





Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

La propiedad





Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

La propiedad





Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

La propiedad





Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

La propiedad





Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

La propiedad

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.

Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

La propiedad





Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

La propiedad





Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

La propiedad





Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

Una primera impresión

Edificio flexible de oficinas y consultorios médicos en el corazón de Itzehoe: modernizado, alquilado y versátil. Ubicado en el corazón de Itzehoe, este moderno y espacioso edificio de oficinas se presenta como la solución ideal para inversores, empresas y proveedores de servicios que buscan una propiedad flexible y con visión de futuro. Con una superficie total de aproximadamente 4181,16 m² distribuidos en varias plantas, el edificio ofrece una estructura bien diseñada para diversos conceptos de uso, desde oficinas clásicas hasta consultorios médicos y terapéuticos, e incluso espacios de trabajo combinados. La propiedad se encuentra en una ubicación privilegiada en el centro y goza de excelentes conexiones de infraestructura. La estación de tren, las paradas de autobús y la red de carreteras de la ciudad están a poca distancia. También hay conexiones regionales y nacionales fácilmente disponibles. Hay un amplio aparcamiento justo enfrente del edificio para clientes y empleados, una ventaja crucial en este entorno urbano. El edificio se extiende sobre varias plantas, cada una de las cuales puede utilizarse de forma independiente y flexible. Los amplios ventanales garantizan espacios luminosos y acogedores, una ventaja para cualquier entorno de trabajo o tratamiento. La distribución está bien diseñada y se adapta a diversas necesidades. Las plantas son ideales tanto para oficinas tradicionales con despachos individuales, salas de equipo y salas de reuniones, como para consultorios médicos con salas de tratamiento, áreas de recepción y zonas de espera. El acceso existente a través de dos escaleras y un sistema central de ascensores permite una eficiente separación de las unidades, ya sea por tipo de uso o por inquilinos. Esto hace que la propiedad sea extremadamente atractiva para conceptos de uso mixto u organizaciones más grandes con múltiples departamentos. Cada planta cuenta con modernas cocinas para el personal, salas de descanso y amplios baños. El ático terminado ofrece espacio adicional ideal para espacios creativos, áreas de formación o zonas de descanso. El altillo puede utilizarse para archivos o almacenamiento, mientras que el sótano completo ofrece más espacio de almacenamiento o técnico. El edificio ha sido objeto de una amplia modernización en los últimos años y se encuentra en excelentes condiciones. Actualmente, la propiedad está completamente alquilada, una atractiva inversión con ingresos constantes por alquiler. Gracias a su distribución flexible y su céntrica ubicación, la propiedad mantendrá su competitividad y satisfará la demanda a largo plazo. Este edificio de oficinas y consultorios médicos en el corazón de Itzehoe ofrece espacio para ideas y crecimiento. Combina estándares de trabajo e infraestructura modernos con una distribución flexible y una excelente ubicación. Ya sea como sede de una empresa con visión de futuro, como sede de una consulta médica o como inversión sostenible, le esperan diversas oportunidades.

Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25471028 - 25524 Itzehoe

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Möllemann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com