

Itzehoe

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

*Número de propiedad: 26471002*



**PRECIO DEL ALQUILER: 9 EUR**

Número de propiedad: 26471002 - 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: 26471002 - 25524 Itzehoe

## De un vistazo

Número de propiedad	26471002	Precio del alquiler	9 EUR
Tipo de techo	Techo de media caña	Oficina/ despacho	Espacio de oficinas
Año de construcción	1932	Comisión	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Tipo de aparcamiento	50 x Plaza de aparcamiento exterior, 40 EUR (Alquilar)	Espacio total	ca. 3.340 m <sup>2</sup>
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 3.340 m <sup>2</sup>
		Superficie comercial	ca. 3340 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 3340 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## Datos energéticos

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

Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



### 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 Möllmann  
Lizenzpartner von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## La propiedad

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

**VON POLL COMMERCIAL**

Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermassen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen  
Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf Instagram

Bewerten Sie uns!

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

**VON POLL FINANCE**

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## Una primera impresión

Diese hellen und freundlichen Büroflächen bieten ein modernes und angenehmes Arbeitsumfeld, das sich optimal an die Bedürfnisse unterschiedlichster Unternehmen anpassen lässt. Großzügige Räume mit viel Tageslicht schaffen eine einladende Atmosphäre, die produktives Arbeiten fördert und gleichzeitig Raum für Kreativität, Teamarbeit und individuelle Konzepte bietet.

Die Büroflächen sind äußerst flexibel und lassen sich nach Bedarf individuell einteilen. Sie stehen in Größen von ca. 250 m<sup>2</sup> bis ca. 1.400 m<sup>2</sup> zur Verfügung und können sowohl zusammenhängend als auch teilbar genutzt werden. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, die Flächen optimal auf die Anforderungen Ihres Unternehmens zuzuschneiden – ob Einzelbüros, Großraumbüros, kombinierte Arbeitsbereiche oder projektbezogene Raumlösungen.

Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen das Objekt besonders attraktiv: klassische Büroflächen für Verwaltung, Versicherungen oder Kanzleien, Schulungs- und Seminarbereiche für Trainings und Workshops, medizinische Praxen wie Krankengymnastik oder Physiotherapie sowie flexible Konzepte für Start-ups oder Coworking lassen sich hier problemlos realisieren. Die Raumgestaltung bietet maximale Freiheit, um Arbeitswelten individuell und effizient zu gestalten. Ergänzend stehen das Keller- und Dachgeschoss als praktische Stauraumflächen zur Verfügung, sodass Akten, Materialien oder technische Ausstattung optimal untergebracht werden können. Dies sorgt für eine klare Trennung zwischen Arbeits- und Lagerbereichen und unterstützt effiziente Abläufe. Für Mitarbeiter und Besucher sind ausreichend Stellplätze direkt am Objekt vorhanden, wodurch Anfahrt und Parkmöglichkeiten besonders komfortabel sind.

Die zentrale Lage des Objekts gewährleistet eine hervorragende Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln und bietet gleichzeitig eine hohe Sichtbarkeit Ihres Unternehmens – ideal für Kundenkontakte, Patienten oder Geschäftspartner. Dieses Büroobjekt vereint Effizienz, Komfort und Präsenz an einem Standort und bietet damit den perfekten Rahmen für moderne Arbeitswelten, flexible Nutzungskonzepte und individuelle Anforderungen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die diese Büroflächen bieten, und gestalten Sie hier Räume für Wachstum, Kreativität und produktives Arbeiten.

Número de propiedad: 26471002 - 25524 Itzehoe

## Detalles de los servicios

### Büroflächen – Überblick

- Flächen & Teilbarkeit: ca. 250 m<sup>2</sup> bis ca. 1.400 m<sup>2</sup>, individuell teilbar oder zusammenhängend
- Helligkeit & Atmosphäre: helle, freundliche Räume, viel Tageslicht, einladendes Arbeitsumfeld

### Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

- Klassische Büroflächen (Verwaltung, Versicherungen, Kanzleien)
- Schulungs- und Seminarbereiche
- Medizinische Praxen (Krankengymnastik, Physiotherapie)
- Start-ups, Coworking oder kombinierte Arbeitswelten
- Zusätzliche Flächen: Keller- und Dachgeschoss als Stauraum für Akten, Materialien oder Technik
- Stellplätze: ausreichend für Mitarbeiter und Besucher direkt am Objekt vorhanden

### Ausstattung:

- Großzügige Fensterfronten für viel Tageslicht
- Moderne Bodenbeläge
- Zeitgemäße IT- und Kommunikationsinfrastruktur
- Getrennte Sanitärbereiche
- Flexible Raumaufteilung (Einzelbüros, Großraumbüros, offene Arbeitslandschaften)
- Moderne Heizung, Lüftung und Klimatisierung
- Aufzüge und barrierefreie Zugänge

### Lage:

- zentrale Lage mit hervorragender Erreichbarkeit und hoher Sichtbarkeit

Número de propiedad: 26471002 - 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: 26471002 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26471002 - 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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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