

Itzehoe

## Bürokomplex im Zentrum von Itzehoe – ca. 3.300 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche individuell nutzbar

*Número de propiedad: 26471037*



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

**PRECIO DE COMPRA: 3.537.600 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.391 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26471037 - 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: 26471037 - 25524 Itzehoe

## De un vistazo

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Número de propiedad | 26471037            |
| Tipo de techo       | Techo de media caña |
| Año de construcción | 1932                |

|                        |                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 3.537.600 EUR                                                                       |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>7,147 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Espacio total          | ca. 4.181 m <sup>2</sup>                                                            |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                              |
| Superficie comercial   | ca. 3340.03 m <sup>2</sup>                                                          |
| Superficie alquilable  | ca. 4181 m <sup>2</sup>                                                             |
| Superficie de oficinas | ca. 3340 m <sup>2</sup>                                                             |

Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe

## Datos energéticos

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



Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe

## La propiedad





Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



Número de propiedad: 26471037 - 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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



**Ihr Partner für  
renditestarke  
Immobilieninvestments**

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkennntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



### UNSERE SCHWERPUNKTE

- |                                                                                                              |                                                                                                    |                                                                                                |                                                                                                      |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                 |             |                   |  |
| <b>Verkauf von<br/>Mehrfamilienhäusern<br/>und Wohnanlagen</b>                                               | <b>Vermarktung von<br/>Neubauprojekten<br/>und Grundstücken</b>                                    | <b>Ansprache von<br/>Kapitalgebern<br/>und Investoren</b>                                      | <b>Marktpreis-<br/>einschätzung und<br/>Projektpositionierung</b>                                    | <b>Professionelle<br/>Vermarktung bis<br/>zum Abschluss</b>                          |
| Zielgerichtete<br>Ansprache qualifizierter<br>Käufer und diskrete<br>Vermarktung für<br>optimale Ergebnisse. | Strategische<br>Positionierung,<br>zielgruppengenaue<br>Vermarktung für maximale<br>Wertschöpfung. | Zugang zu einem<br>starken Netzwerk<br>geprüfter Investoren –<br>regional und<br>überregional. | Fundierte Bewertung<br>und datenbasierte<br>Strategien für eine<br>optimale Platzierung<br>am Markt. | Ganzheitliche<br>Betreuung – strukturiert,<br>transparent und<br>erfolgsorientiert.  |

Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang  
Staschull**

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



Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe

## La propiedad



**VON POLL IMMOBILIEN**

### Immobilienbewertung – 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)



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

Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe

## La propiedad

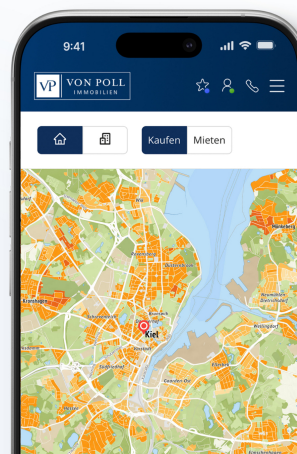
### Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



### Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.





Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe

## La propiedad

**Selbstständige/r  
Immobilienmakler/in**  
(m/w/d) gesucht!

COMMERCIAL BEREICH – SCHLESWIG-HOLSTEIN

Mehrfamilienhäuser Kapitalanlagen Gewerbeimmobilien Neubauprojekte Gewerbevermietung

✓ Top-Marke & starkes Netzwerk  
✓ Selbstständiges Arbeiten  
📍 Schleswig-Holstein

**Jetzt bewerben!**

✓ Top-Marke & starkes Netzwerk  
✓ Selbstständiges Arbeiten  
📍 Schleswig-Holstein

**VP VON POLL  
COMMERCIAL**  
KIEL

**Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe**

## Una primera impresión

**Bürokomplex im Zentrum von Itzehoe – ca. 3.300 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche individuell nutzbar**

Im Zentrum von Itzehoe bietet sich Investoren und Kapitalanlegern die Gelegenheit zum Erwerb eines Bürokomplexes mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist als Rotklinkerbau mit Vollkeller errichtet und wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert, sodass sich das Objekt heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Ein wesentliches Merkmal des Objekts ist seine flexible Flächenstruktur. Jede Etage umfasst eine Fläche von ca. 850 m<sup>2</sup>, die bei Bedarf ab ca. 450 m<sup>2</sup> geteilt werden kann. Diese Teilbarkeit erlaubt eine Vielzahl an Nutzungskonzepten. Von der Vermietung an einen einzelnen Großmieter über die Aufteilung in zwei eigenständige Einheiten je Etage bis hin zu einer gemischten Nutzung durch mehrere Mietparteien mit unterschiedlichem Flächenbedarf. Dadurch lässt sich das Gebäude sowohl für klassische Bürostrukturen mit Einzel-, Team- und Besprechungsräumen als auch für andere gewerbliche Nutzungskonzepte anpassen, die auf klar abgegrenzte, individuelle Einheiten angewiesen sind.

Ermöglicht wird diese Flexibilität durch die vorhandene Erschließung über zwei Treppenhäuser sowie eine zentrale Aufzugsanlage. Diese Struktur erlaubt eine effiziente und bauliche Trennung der Einheiten nach Mieter oder Nutzungsart, ohne dass sich verschiedene Mietparteien in ihrem Betriebsablauf gegenseitig beeinträchtigen. Für Investoren bedeutet dies eine hohe Anpassungsfähigkeit an wechselnde Marktanforderungen sowie die Möglichkeit, bei künftigem Mieterwechsel die Flächen bedarfsgerecht neu zuzuschneiden, ohne bauliche Grundstrukturen verändern zu müssen. Ausreichend Pkw-Stellplätze direkt am Objekt runden das Angebot für Mieter und deren Kunden ab.

Aktuell liegt die realisierbare Miete im Objekt bei ca. 7–9 €/m<sup>2</sup>. Dieses Mietniveau spricht für eine breite Zielgruppe potenzieller Mieter und unterstreicht damit zusätzlich die gute Vermietbarkeit der einzelnen Flächen.

Die Kombination aus zentraler Lage, modernisiertem Bauzustand und der flexiblen Raumaufteilung sorgt dafür, dass das Objekt auch langfristig markt- und nachfragegerecht positioniert bleibt und sich flexibel an unterschiedliche künftige Mieterprofile anpassen lässt.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung, darunter

**Grundrisse je Etage, eine Übersicht der bestehenden Mietverträge sowie Nachweise zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.**

**Número de propiedad: 26471037 - 25524 Itzehoe**

## Detalles de los servicios

- Rotklinkerbau mit Vollkeller
- Vermietbare Gesamtfläche: ca. 3.300 m<sup>2</sup>
- Flächenaufteilung je Etage: ca. 850 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 450 m<sup>2</sup>
- Erschließung: zwei Treppenhäuser
- Aufzugsanlage vorhanden
- Flexible Raumaufteilung für individuelle Nutzungskonzepte
- Trennbare Mieteinheiten nach Nutzung oder Mietpartei
- Geeignet für Einzelmietler oder mehrere Mietparteien je Etage
- Ausreichend Pkw-Stellplätze direkt am Objekt
- Modernisierungsstand: in den letzten Jahren umfassend modernisiert
- Gepflegter, zeitgemäßer Gesamtzustand
- Mietniveau: ca. 7–9 €/m<sup>2</sup>
- Lage: zentral in Itzehoe
- Langfristig markt- und nachfragegerecht positioniert



**Número de propiedad: 26471037 - 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: 26471037 - 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: 26471037 - 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)**