

Itzehoe

# Immeuble de bureaux et cabinet médical au centre d'Itzehoe – modernisé, loué et polyvalent.

**CODE DU BIEN: 25471028**



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

**PRIX D'ACHAT: 5.185.500 EUR**

**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## En un coup d'œil

|                       |                  |                              |                                                                            |
|-----------------------|------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25471028         | Prix d'achat                 | 5.185.500 EUR                                                              |
| Type de toiture       | Toit en pavillon | Office/Professional practice | Bâtiment pour bureaux                                                      |
| Année de construction | 1932             | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                       |                  | Surface total                | ca. 4.181 m²                                                               |
|                       |                  | État de la propriété         | Bon état                                                                   |
|                       |                  | Technique de construction    | massif                                                                     |
|                       |                  | Espace commercial            | ca. 3340.03 m²                                                             |
|                       |                  | Espace locatif               | ca. 4181 m²                                                                |
|                       |                  | surface de bureaux           | ca. 3340 m²                                                                |

**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |



**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## La propriété





CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La propriété



### 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 Mölleman  
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 Marktkennntnis 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.

CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La propriété

**Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App**

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Jetzt bei  
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.



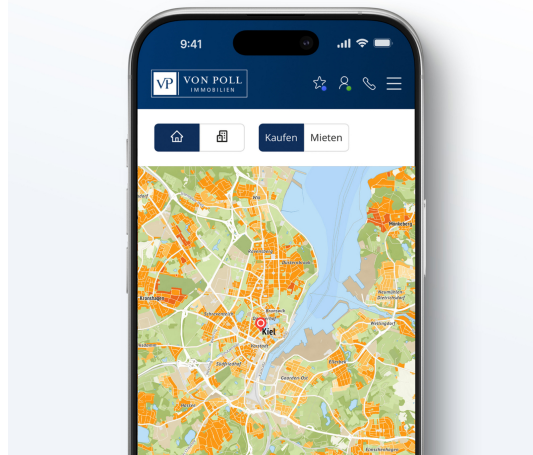


CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La propriété

### 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



VP VON POLL  
COMMERCIAL

KIEL

**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## Une première impression

Immeuble de bureaux et cabinet médical modulable au cœur d'Itzehoe – modernisé, loué et polyvalent. Situé en plein centre d'Itzehoe, cet immeuble de bureaux moderne et spacieux représente une solution idéale pour les investisseurs, les entreprises et les prestataires de services à la recherche d'un bien immobilier flexible et pérenne. D'une superficie totale d'environ 4 181,16 m<sup>2</sup> répartie sur plusieurs étages, l'immeuble offre une structure bien conçue pour divers usages : bureaux classiques, cabinets médicaux et thérapeutiques, et même espaces de travail partagés. Bénéficiant d'un emplacement privilégié en centre-ville et d'une excellente desserte, l'immeuble est facilement accessible : gare, arrêts de bus et réseau routier. Les liaisons régionales et nationales sont également très pratiques. Un vaste parking est disponible juste devant l'immeuble pour les clients et les employés – un atout majeur en milieu urbain. L'immeuble s'étend sur plusieurs étages, chacun pouvant être utilisé indépendamment et de manière flexible. De larges baies vitrées garantissent des espaces lumineux et accueillants – un avantage certain pour tout environnement de travail ou de soins. Le plan des étages est bien conçu et adaptable à différents besoins. Les étages se prêtent aussi bien aux aménagements de bureaux traditionnels (bureaux individuels, salles de travail en équipe et salles de réunion) qu'aux cabinets médicaux (salles de soins, espaces d'accueil et salles d'attente). L'accès existant par deux cages d'escalier et un ascenseur central permet une séparation efficace des espaces, selon leur usage ou leurs locataires. Ceci rend l'immeuble particulièrement attractif pour les projets à usage mixte ou les grandes organisations à plusieurs départements. Chaque étage dispose de cuisines modernes pour le personnel, de salles de pause et de sanitaires spacieux. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire idéal pour des espaces créatifs, des zones de formation ou des espaces de détente. La mezzanine peut servir d'archives ou de stockage, tandis que le sous-sol complet offre des espaces de stockage ou techniques supplémentaires. L'immeuble a fait l'objet d'une importante modernisation ces dernières années et est en excellent état. Actuellement entièrement loué, il représente un investissement attractif avec des revenus locatifs réguliers. Grâce à son agencement flexible et à son emplacement central, l'immeuble conservera sa compétitivité et répondra à la demande sur le long terme. Cet immeuble de bureaux et de cabinets médicaux, situé au cœur d'Itzehoe, offre un espace propice aux idées et à la croissance. Il allie des standards modernes en matière d'infrastructures et de travail à un agencement flexible et un emplacement idéal. Que ce soit pour y installer le siège social d'une entreprise tournée vers l'avenir, un cabinet médical ou pour réaliser un investissement durable, de nombreuses opportunités vous attendent.

**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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