

Itzehoe

Bürokomplex im Zentrum von Itzehoe – ca. 3.300 m² vermietbare Fläche individuell nutzbar

CODE DU BIEN: 26471037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 3.537.600 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.391 m²

CODE DU BIEN: 26471037 - 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: 26471037 - 25524 Itzehoe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26471037
Type de toiture	Toit en pavillon
Année de construction	1932

Prix d'achat	3.537.600 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 4.181 m ²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 3340.03 m ²
Espace locatif	ca. 4181 m ²
surface de bureaux	ca. 3340 m ²

CODE DU BIEN: 26471037 - 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: 26471037 - 25524 Itzehoe

La propriété



CODE DU BIEN: 26471037 - 25524 Itzehoe

La propriété



CODE DU BIEN: 26471037 - 25524 Itzehoe

La propriété



CODE DU BIEN: 26471037 - 25524 Itzehoe

La propriété



CODE DU BIEN: 26471037 - 25524 Itzehoe

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26471037 - 25524 Itzehoe

La propriété



**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 | Vermarktung von
Neubauprojekten
und Grundstücken | Ansprache von
Kapitalgebern
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. |

Unser neuer
FINANZIERUNGSPARTNER

**Wolfgang
Staschull**

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



Individuelle
Beratung



Top
Konditionen



Professionelle
Abwicklung

CODE DU BIEN: 26471037 - 25524 Itzehoe

La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 26471037 - 25524 Itzehoe

La propriété

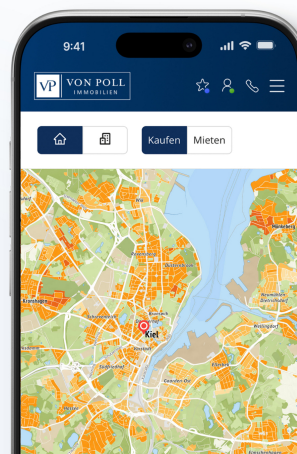
Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



CODE DU BIEN: 26471037 - 25524 Itzehoe

La propriété

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

CODE DU BIEN: 26471037 - 25524 Itzehoe

Une première impression

Bürokomplex im Zentrum von Itzehoe – ca. 3.300 m² 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 m². 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 m², die bei Bedarf ab ca. 450 m² 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 €/m². 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.

CODE DU BIEN: 26471037 - 25524 Itzehoe

Détails des commodités

- Rotklinkerbau mit Vollkeller
- Vermietbare Gesamtfläche: ca. 3.300 m²
- Flächenaufteilung je Etage: ca. 850 m², teilbar ab ca. 450 m²
- 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 €/m²
- Lage: zentral in Itzehoe
- Langfristig markt- und nachfragegerecht positioniert

CODE DU BIEN: 26471037 - 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: 26471037 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26471037 - 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

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

www.von-poll.com