

Itzehoe

?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???
Itzehoe – ??????????????????, ?????????????????? ???
?????????? ??? ?????? ???

Αριθμός ακινήτου: 25471028



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 5.185.500 EUR

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ??? ??????

?????? ????????	25471028	???? ??????	5.185.500 EUR
????? ??????	?????????????? ?????	???????? / ????????????????	?????? ?????????
???? ????????????	1932	?????????	
		??????????	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????? ??????	ca. 4.181 m ²
		????????? ????????????	???????
		???????????? ??????	ca. 3340.03 m ²
		???????????????? ??????	ca. 4181 m ²
		????????????? ??????????	ca. 3340 m ²

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

???????????? ???? ?????

????????	???????? ????????
????????	
???? ?????????	?????

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ???????



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

**Ihr Partner für
renditestarke
Immobilieninvestments**

KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkenntnis 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
Kapitalgebern
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.

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ????????

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

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ????????

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im
App Store

GET IT ON
Google Play



www.von-poll.com

Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner
erfahren Sie es – und vieles mehr.

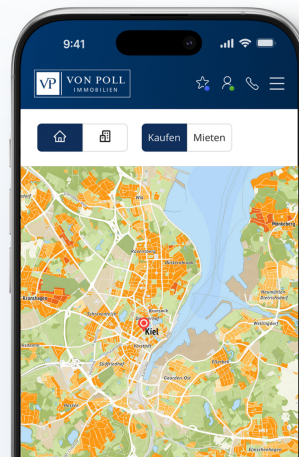


Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ????????

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



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

???

???????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ????? ??????? Itzehoe – ??????????????????,
????????????? ??? ??????????. ?????????? ????? ??????? Itzehoe, ????? ?? ?????????? ???
????????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ??????????, ?????????? ??? ??????????
????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????
????????????? ?????????? 4.181,16 ?.. ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????, ?? ??????
????????????? ??? ?????????????????? ?????? ??? ?????????? ????????? – ??? ?????????? ?????????
????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????????, ?????? ??? ?????????????????? ??????
????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ???
????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??????????. ? ?????????????????? ?????????, ?? ?????????
????????????????? ??? ?? ?????? ??????? ??? ?????? ?????? ??? ?? ?????????? ??????????. ??????????????????
???? ?????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ??????????????. ?????????????? ?????????? ??????
????????????????? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????????? – ??? ??????????
????????????????? ?? ?????? ?? ?????? ??????????????. ?? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????,
????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????????? ?????????????? ??? ??????????. ?? ??????
????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ????????? – ??? ?????????????? ???
????????????????? ?????????????? ? ?????????????? ??????????????. ? ?????? ?????? ?????????????????? ???
????????????????? ?? ?????????? ??????????. ?? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ??????????????????
????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????, ?????????? ?????? ??? ?????????? ??????????, ???
????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??????????????, ??????? ?????????? ??? ?????? ??????????. ? ??????????
????????????? ?????? ??? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????????????
????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? – ??? ?????????? ?? ??? ?????? ??????
????? ?? ?????? ??????????????. ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????
????????? ? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????. ?????? ?????? ??????????
????????????? ?????????? ??????????????, ??????? ?????????????????? ??? ?????????? ??????????????. ?
????????????????? ??????? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????????? ??????, ??????
????????????????? ? ?????? ??????????. ?? ??????? ?????????? ?? ?????????????????? ??? ?????????? ?
?????????????????, ??? ?? ??????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ? ?????????? ??????. ??
????????? ?????? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????? ??
????????? ??????????????. ??? ??? ??????????, ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????????????? – ???
????????????? ?????????? ?? ??????? ?????? ??? ??????????. ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ???
????????????? ??? ??????????????, ?? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?? ??????????????????
????? ?????? ??????????????????. ?????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??????? Itzehoe
????????????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????. ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ???
????????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????????????????? ??????????????. ?????? ?? ?????? ??????????????
?? ?????????????????????? ??? ??????, ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ??????????, ???
????????????????? ?????????? ??????????????.

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?????????????? ??? ????????

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

??? **???** **???** **???????????**

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.

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

?????????? ???? ?????

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

Sven Möllemann

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

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com