

Itzehoe

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

????????? ??????????: 25471028



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

???? ??????: 5.185.500 EUR

???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ????????????????

???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

## ?? ??? ????

???????? ?????:	25471028
????? ?????:	???????????????
?????:	?????

????? ?????:	5.185.500 EUR
????? /	????? ?????:
???????????????	
??????????	
???????????	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????:	ca. 4.181 m <sup>2</sup>
??????????	???????
???????????????	
????????????? ?????:	ca. 3340.03 m <sup>2</sup>
???????????????	ca. 4181 m <sup>2</sup>
?????:	

???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

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

???????????

???????????

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

???????????

???????????

??????

???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ???????



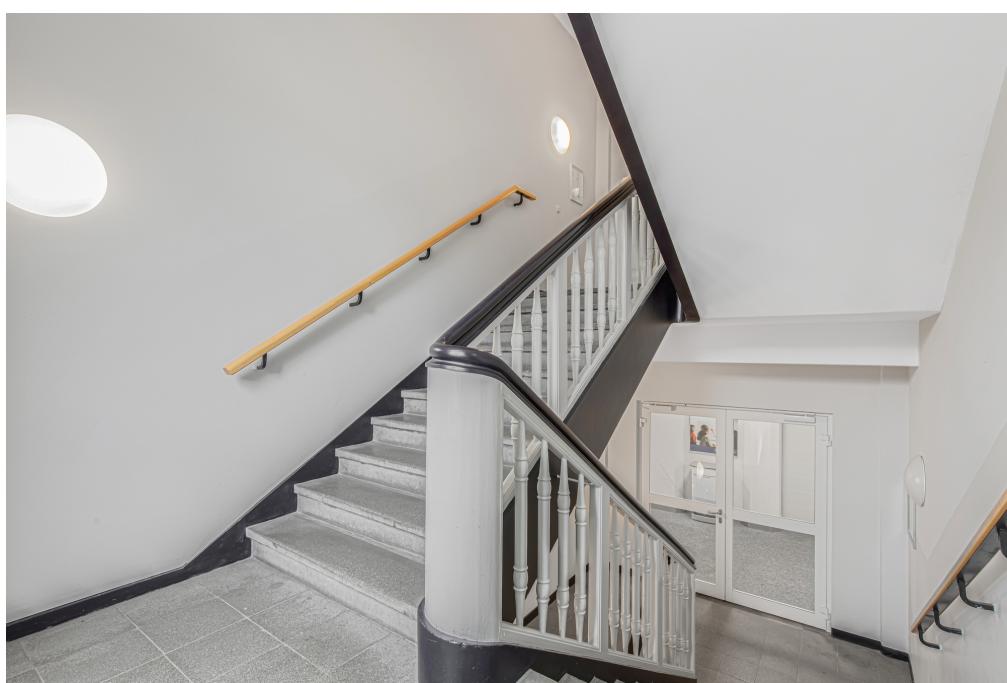
???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ???????



???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ???????



???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ???????



???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ???????



???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ???????



???????? ?????: 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 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)

???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

?? ???????

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 Marktentnahmen sowie hervorragende Kontakte zu kaufräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittfristig 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)

???????? ?????????: 25471028 - 25524 Itzehoe

## ??? ????? ????????

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

?????????? ??????? ??????? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????? ??????? ??  
?? ??????????? ??????????. ??? ? ???? ??????????? ?? ??????????????? ??  
??????, ??? ?? ??????????? ??????? ?? ??????? ???????, ??? ???????????  
????????? ??????????.

???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

## ????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 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 zentrumsnahen 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.

???????? ?????: 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.

???????? ?????: 25471028 - 25524 Itzehoe

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

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

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)

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

---

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