

Itzehoe

Κτίριο γραφείων και ιατρείου στο κέντρο του Itzehoe – εκσυγχρονισμένο, ενοικιασμένο και ευέλικτο στη χρήση του

Αριθμός ακινήτου: 25471028



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 5.185.500 EUR

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25471028	Τιμή αγοράς	5.185.500 EUR
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Γραφείο / Επαγγελματική πρακτική	Κτίριο γραφείων
Έτος κατασκευής	1932	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Συνολική έκταση	ca. 4.181 m ²
		Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Εμπορικός χώρος	ca. 3340.03 m ²
		Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 4181 m ²

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Το ακίνητο



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



Unser neuer
FINANZIERUNGSPARTNER

**Wolfgang
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die
Immobilienfinanzierung von
Mehrfamilienhäusern.



Individuelle
Beratung



Top
Konditionen



Professionelle
Abwicklung

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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



VP 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

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Το ακίνητο

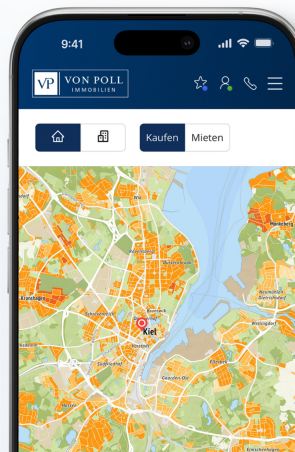
Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Το ακίνητο

**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



Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Μια πρώτη εντύπωση

Ευέλικτο κτίριο γραφείων και ιατρείου στην καρδιά του Itzehoe – εκσυγχρονισμένο, μισθωμένο και ευέλικτο. Βρίσκεται στην καρδιά του Itzehoe, αυτό το μοντέρνο και ευρύχωρο κτίριο γραφείων αποτελεί ιδανική λύση για επενδυτές, εταιρείες και παρόχους υπηρεσιών που αναζητούν ένα ευέλικτο και μελλοντικά βιώσιμο ακίνητο. Με συνολική επιφάνεια περίπου 4.181,16 τ.μ. που εκτείνεται σε διάφορους ορόφους, το κτίριο προσφέρει μια καλοσχεδιασμένη δομή για ποικίλες χρήσεις – από κλασικές μονάδες γραφείων έως ιατρικά και θεραπευτικά ιατρεία, ακόμη και συνδυασμένους χώρους εργασίας. Το ακίνητο βρίσκεται σε προνομιακή τοποθεσία στο κέντρο της πόλης και επωφελείται από εξαιρετικές συνδέσεις υποδομής. Ο σιδηροδρομικός σταθμός, οι στάσεις λεωφορείων και το οδικό δίκτυο της πόλης είναι όλα σε κοντινή απόσταση. Περιφερειακές και εθνικές συνδέσεις είναι επίσης άμεσα διαθέσιμες. Παρέχεται άφθονος χώρος στάθμευσης ακριβώς μπροστά από το κτίριο για πελάτες και υπαλλήλους – ένα κρίσιμο πλεονέκτημα σε αυτό το αστικό περιβάλλον. Το κτίριο εκτείνεται σε διάφορους ορόφους, καθένας από τους οποίους μπορεί να χρησιμοποιηθεί ανεξάρτητα και ευέλικτα. Τα μεγάλα παράθυρα εξασφαλίζουν φωτεινούς και φιλόξενους χώρους – ένα πλεονέκτημα για οποιοδήποτε εργασιακό ή θεραπευτικό περιβάλλον. Η κάτοψη είναι καλοσχεδιασμένη και προσαρμόσιμη σε διάφορες ανάγκες. Τα δάπεδα είναι κατάλληλα τόσο για παραδοσιακές διατάξεις γραφείων με μεμονωμένα γραφεία, αίθουσες ομάδων και αίθουσες συσκέψεων, όσο και για ιατρεία με αίθουσες θεραπείας, χώρους υποδοχής και ζώνες αναμονής. Η υπάρχουσα πρόσβαση μέσω δύο κλιμακοστασίων και ενός κεντρικού συστήματος ανελκυστήρα επιτρέπει τον αποτελεσματικό διαχωρισμό των μονάδων - είτε ανάλογα με τον τύπο χρήσης είτε με τους ενοικιαστές. Αυτό καθιστά το ακίνητο εξαιρετικά ελκυστικό για μεικτές χρήσεις ή μεγαλύτερους οργανισμούς με πολλαπλά τμήματα. Κάθε όροφος διαθέτει σύγχρονες κουζίνες προσωπικού, χώρους διαλείμματος και

άφθονες τουαλέτες. Η ολοκληρωμένη σοφίτα προσφέρει επιπλέον χώρο ιδανικό για δημιουργικούς χώρους, χώρους εκπαίδευσης ή ζώνες ηρεμίας. Το πατάρι μπορεί να χρησιμοποιηθεί για αρχεία ή αποθήκευση, ενώ το πλήρες υπόγειο παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό ή τεχνικό χώρο. Το κτίριο έχει υποστεί εκτεταμένο εκσυγχρονισμό τα τελευταία χρόνια και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Επί του παρόντος, το ακίνητο είναι πλήρως ενοικιασμένο - μια ελκυστική επένδυση με συνεχή έσοδα από ενοίκια. Χάρη στην ευέλικτη κάτοψη και την κεντρική του τοποθεσία, το ακίνητο θα παραμείνει ανταγωνιστικό και θα ανταποκρίνεται στη ζήτηση μακροπρόθεσμα. Αυτό το κτίριο γραφείων και ιατρείων στην καρδιά του Itzehoe προσφέρει χώρο για ιδέες και ανάπτυξη. Συνδυάζει σύγχρονα πρότυπα εργασίας και υποδομών με μια ευέλικτη κάτοψη και μια εξαιρετική τοποθεσία. Είτε ως έδρα εταιρείας με προσανατολισμό στο μέλλον, είτε ως τοποθεσία ιατρείου είτε ως βιώσιμη επένδυση, σας περιμένουν ποικίλες ευκαιρίες.

Αριθμός ακινήτου: 25471028 - 25524 Itzehoe

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Sven Möllemann

Johannisstraße 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

E-Mail: commercial.kiel@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com