

Itzehoe

# Iroda- és orvosi rendeloépület Itzehoe központjában – modernizált, bérbe adott és sokoldalúan használható

VP azonosító: 25471028



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

VÉTELÁR: 5.185.500 EUR

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Áttekintés

VP azonosító	25471028	Vételár	5.185.500 EUR
Teto formája	Csonka kontyteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1932		
		Teljes terület	ca. 4.181 m <sup>2</sup>
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 3340.03 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 4181 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.



VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Az ingatlan

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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

VON POLL  
IMMOBILIEN

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

VP azonosító: 25471028 - 25524 ltzehoe

## Az ingatlan

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP

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

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig 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)

VP

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 Hypothekenzertifikat 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)

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Az első benyomás

Rugalmas iroda- és orvosi rendelőépület Itzehoe szívében – modernizált, bérbe adható és sokoldalú. Az Itzehoe szívében található modern és tágas irodaépület ideális megoldást kínál befektetők, vállalatok és szolgáltatók számára, akik rugalmas és jövőbiztos ingatlant keresnek. A több szinten elosztott, körülbelül 4181,16 m<sup>2</sup> összterületű épület jól megtervezett struktúrát kínál a változatos felhasználási koncepciókhoz – a klasszikus irodaegységektől az orvosi és terápiás rendelőkön át egészen a kombinált munkahelyekig. Az ingatlan kiváló belvárosi helyen található, és kiváló infrastrukturális kapcsolatokkal rendelkezik. A vasútállomás, a buszmegállók és a város úthálózata könnyen megközelíthető. Regionális és országos közlekedési kapcsolatok is könnyen elérhetők. Az épület előtt bőséges parkolási lehetőség áll rendelkezésre az ügyfelek és az alkalmazottak számára – ami döntő elony ebben a városi környezetben. Az épület több emeletre terjed ki, amelyek mindegyike önállóan és rugalmasan használható. A nagyméretű ablakfrontok világos és barátságos tereket biztosítanak – ami elonyt jelent bármilyen munka- vagy kezelési környezet számára. Az alaprajz jól megtervezett és alkalmazkodik a különböző igényekhez. Az emeletek alkalmasak mind a hagyományos irodai elrendezések számára különálló irodákkal, csapatszobákkal és tárgyalókkal, mind az orvosi rendelők számára kezeloszobákkal, recepciókkal és várótermekkel. A meglévő két lépcsőházon és egy központi lifrendszeren keresztüli megközelítés lehetővé teszi az egységek hatékony szétválasztását – akár a felhasználás típusa, akár a bérlet szerint. Ez rendkívül vonzóvá teszi az ingatlant vegyes funkciójú koncepciók vagy több részleggel rendelkező nagyobb szervezetek számára. Minden emeleten modern személyzeti konyhák, pihenőhelyiségek és bőséges mosdók találhatók. A kész tetőtér további helyet kínál, amely ideális kreatív terek, képzési területek vagy csendes zónák számára. A tetőtér archívumként vagy tárolásra is használható, míg a teljes pince további tárolási vagy technikai helyiségeket biztosít. Az épület az elmúlt években jelentős modernizáción esett át, és kiváló állapotban van. Jelenleg az ingatlan teljes egészében bérbe van adva – vonzó befektetés folyamatos bérleti bevétellel. Rugalmas alaprajzának és központi elhelyezkedésének köszönhetően az ingatlan versenyképes marad, és hosszú távon is kielégíti a keresletet. Ez az Itzehoe szívében található iroda- és orvosi rendelőépület teret kínál az ötleteknek és a növekedésnek. A modern munka- és infrastrukturális szabványokat rugalmas alaprajzzal és kiváló elhelyezkedéssel ötvözi. Akár jövőorientált vállalati központról, orvosi rendelőről vagy fenntartható befektetésről van szó – változatos lehetőségek várnak rád.

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## További információ / adatok

**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.



VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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