Itzehoe

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

VP azonosító: 25471028



VÉTELÁR: 5.185.500 EUR

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

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

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

Áttekintés

VP azonosító	25471028
Teto formája	Csonka kontyteto
Építés éve	1932

Vételár	5.185.500 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 4.181 m²
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 3340.03 m²
Bérelheto terület	ca. 4181 m²
Irodaterület	ca. 3340 m²

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
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



UNSERE SCHWERPUNKTE

Verkauf von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen	Vermarktung von Neubauprojekten und Grundstücken	Ansprache von Kapitalanlegern 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.

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 elso benyomás

Rugalmas iroda- és orvosi rendeloépület Itzehoe szívében – modernizált, bérbe adható és sokoldalú. Az Itzehoe szívében található modern és tágas irodaépület ideális megoldást kínál befektetok, vállalatok és szolgáltatók számára, akik rugalmas és jövobiztos ingatlant keresnek. A több szinten elosztott, körülbelül 4181,16 m² összterületu épület jól megtervezett struktúrát kínál a változatos felhasználási koncepciókhoz – a klasszikus irodaegységektol az orvosi és terápiás rendelokön 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 megközelítheto. Regionális és országos közlekedési kapcsolatok is könnyen elérhetok. Az épület elott boséges parkolási lehetoség áll rendelkezésre az ügyfelek és az alkalmazottak számára – ami dönto elony ebben a városi környezetben. Az épület több emeletre terjed ki, amelyek mindegyike önállóan és rugalmasan használható. A nagyméretu ablakfrontok világos és barátságos tereket biztosítanak – ami elonyt jelent bármilyen munka- vagy kezelési környezet számára. Az alaprajz jól megtervezett és alkalmazkodik a különbözo igényekhez. Az emeletek alkalmasak mind a hagyományos irodai elrendezések számára különálló irodákkal, csapatszobákkal és tárgyalókkal, mind az orvosi rendelok számára kezeloszobákkal, recepciókkal és várótermekkel. A meglévo két lépcsoházon és egy központi liftrendszeren keresztüli megközelítés lehetové teszi az egységek hatékony szétválasztását – akár a felhasználás típusa, akár a bérlok szerint. Ez rendkívül vonzóvá teszi az ingatlant vegyes funkciójú koncepciók vagy több részleggel rendelkezo nagyobb szervezetek számára. Minden emeleten modern személyzeti konyhák, pihenohelyiségek és boséges mosdók találhatók. A kész tetotér további helyet kínál, amely ideális kreatív terek, képzési területek vagy csendes zónák számára. A tetotér archívumként vagy tárolásra is használható, míg a teljes pince további tárolási vagy technikai helyiségeket biztosít. Az épület az elmúlt években jelentos 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 köszönhetoen az ingatlan versenyképes marad, és hosszú távon is kielégíti a keresletet. Ez az Itzehoe szívében található iroda- és orvosi rendeloépület teret kínál az ötleteknek és a növekedésnek. A modern munka- és infrastrukturális szabványokat rugalmas alaprajzzal és kiváló elhelyezkedéssel ötvözi. Akár jövoorientált vállalati központról, orvosi rendelorol vagy fenntartható befektetésrol van szó – változatos lehetoségek 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 helyszínrol

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 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com