

Itzehoe

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

VP azonosító: 25471028



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 ²
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 3340.03 m ²
		Bérelhető terület	ca. 4181 m ²
		Irodaterület	ca. 3340 m ²

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



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.

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan

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

Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.

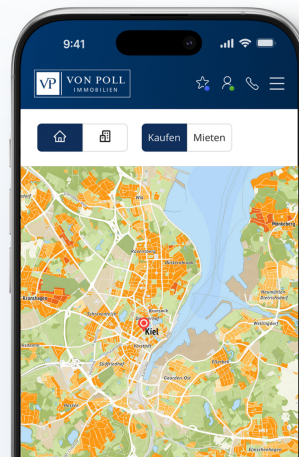


VP azonosító: 25471028 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan

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



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 m² összterületű épület jól megtervezett struktúrával 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 liftrendszeren keresztüli megközelítés lehetővé 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 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 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