

Itzehoe

Bürokomplex im Zentrum von Itzehoe – ca. 3.300 m² vermietbare Fläche individuell nutzbar

VP azonosító: 26471037



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 3.537.600 EUR • FÖLDTERÜLET: 4.391 m²

VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

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

VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Áttekintés

VP azonosító	26471037
Teto formája	Csonka kontyteto
Építés éve	1932

Vételár	3.537.600 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
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: 26471037 - 25524 Itzehoe

Áttekintés: Energia adatok

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

VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



VP azonosító: 26471037 - 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

VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



**Ihr Partner für
renditestarke
Immobilieninvestments**

KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkennntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



UNSERE SCHWERPUNKTE

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
| Verkauf von
Mehrfamilienhäusern
und Wohnanlagen | Vermarktung von
Neubauprojekten
und Grundstücken | Ansprache von
Kapitalgebern
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. |



Unser neuer
FINANZIERUNGSPARTNER

**Wolfgang
Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die
**Immobilienfinanzierung von
Mehrfamilienhäusern.**





 Individuelle
Beratung

 Top
Konditionen

 Professionelle
Abwicklung

VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – 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



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

VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan

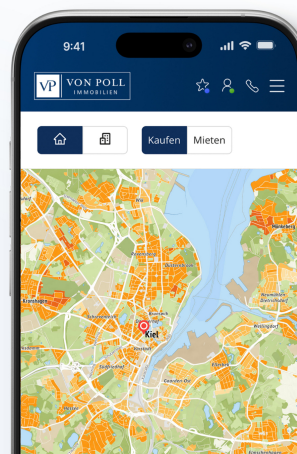
Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Az ingatlan

**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

VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Az also benyomás

Bürokomplex im Zentrum von Itzehoe – ca. 3.300 m² vermietbare Fläche individuell nutzbar

Im Zentrum von Itzehoe bietet sich Investoren und Kapitalanlegern die Gelegenheit zum Erwerb eines Bürokomplexes mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 3.300 m². Das Gebäude ist als Rotklinkerbau mit Vollkeller errichtet und wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert, sodass sich das Objekt heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Ein wesentliches Merkmal des Objekts ist seine flexible Flächenstruktur. Jede Etage umfasst eine Fläche von ca. 850 m², die bei Bedarf ab ca. 450 m² geteilt werden kann. Diese Teilbarkeit erlaubt eine Vielzahl an Nutzungskonzepten. Von der Vermietung an einen einzelnen Großmieter über die Aufteilung in zwei eigenständige Einheiten je Etage bis hin zu einer gemischten Nutzung durch mehrere Mietparteien mit unterschiedlichem Flächenbedarf. Dadurch lässt sich das Gebäude sowohl für klassische Bürostrukturen mit Einzel-, Team- und Besprechungsräumen als auch für andere gewerbliche Nutzungskonzepte anpassen, die auf klar abgegrenzte, individuelle Einheiten angewiesen sind.

Ermöglicht wird diese Flexibilität durch die vorhandene Erschließung über zwei Treppenhäuser sowie eine zentrale Aufzugsanlage. Diese Struktur erlaubt eine effiziente und bauliche Trennung der Einheiten nach Mieter oder Nutzungsart, ohne dass sich verschiedene Mietparteien in ihrem Betriebsablauf gegenseitig beeinträchtigen. Für Investoren bedeutet dies eine hohe Anpassungsfähigkeit an wechselnde Marktanforderungen sowie die Möglichkeit, bei künftigem Mieterwechsel die Flächen bedarfsgerecht neu zuzuschneiden, ohne bauliche Grundstrukturen verändern zu müssen. Ausreichend Pkw-Stellplätze direkt am Objekt runden das Angebot für Mieter und deren Kunden ab.

Aktuell liegt die realisierbare Miete im Objekt bei ca. 7–9 €/m². Dieses Mietniveau spricht für eine breite Zielgruppe potenzieller Mieter und unterstreicht damit zusätzlich die gute Vermietbarkeit der einzelnen Flächen.

Die Kombination aus zentraler Lage, modernisiertem Bauzustand und der flexiblen Raumaufteilung sorgt dafür, dass das Objekt auch langfristig markt- und nachfragegerecht positioniert bleibt und sich flexibel an unterschiedliche künftige Mieterprofile anpassen lässt.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung, darunter

Grundrisse je Etage, eine Übersicht der bestehenden Mietverträge sowie Nachweise zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

VP azonosító: 26471037 - 25524 Itzehoe

Részletes felszereltség

- Rotklinkerbau mit Vollkeller
- Vermietbare Gesamtfläche: ca. 3.300 m²
- Flächenaufteilung je Etage: ca. 850 m², teilbar ab ca. 450 m²
- Erschließung: zwei Treppenhäuser
- Aufzugsanlage vorhanden
- Flexible Raumaufteilung für individuelle Nutzungskonzepte
- Trennbare Mieteinheiten nach Nutzung oder Mietpartei
- Geeignet für Einzelmietler oder mehrere Mietparteien je Etage
- Ausreichend Pkw-Stellplätze direkt am Objekt
- Modernisierungsstand: in den letzten Jahren umfassend modernisiert
- Gepflegter, zeitgemäßer Gesamtzustand
- Mietniveau: ca. 7–9 €/m²
- Lage: zentral in Itzehoe
- Langfristig markt- und nachfragegerecht positioniert

VP azonosító: 26471037 - 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: 26471037 - 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: 26471037 - 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