

Itzehoe

# Edificio per uffici e studi medici nel centro di Itzehoe: modernizzato, affittato e versatile nel suo utilizzo

**Codice oggetto: 25471028**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 5.185.500 EUR**

**Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25471028</b>	Prezzo d'acquisto	<b>5.185.500 EUR</b>
Tipologia tetto	<b>a padiglione</b>	Ufficio/studio	<b>Casa adibita a uffici</b>
Anno di costruzione	<b>1932</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 7,147 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		Superficie commerciale	<b>ca. 4.181 m<sup>2</sup></b>
		Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
		Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
		Superficie commerciale	<b>ca. 3340.03 m<sup>2</sup></b>
		Superficie affittabile	<b>ca. 4181 m<sup>2</sup></b>
		Spazio per uffici	<b>ca. 3340 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



### 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)

**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.

Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La proprietà

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.

9:41

VP VON POLL IMMOBILIEN

### Ihre Finanzierungsrechnung

**95%**

**Erfolgsaussicht**  
Die Mehrzahl der Produktanbieter bieten eine Finanzierung an, die Erfolgsaussicht ist **hoch**.

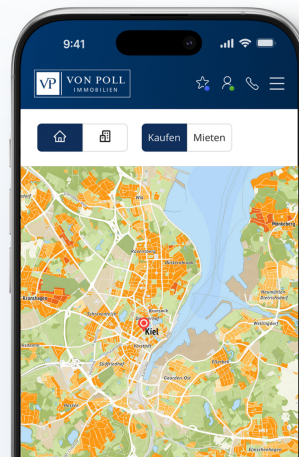
Kaufpreis:	765.000 €
Eigenkapital:	80.000 €

Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe

## La proprietà

### 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



**Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## Una prima impressione

Edificio flessibile per uffici e studi medici nel cuore di Itzehoe: modernizzato, affittato e versatile. Situato nel cuore di Itzehoe, questo moderno e spazioso edificio per uffici si presenta come la soluzione ideale per investitori, aziende e fornitori di servizi alla ricerca di un immobile flessibile e a prova di futuro. Con una superficie totale di circa 4.181,16 m<sup>2</sup> distribuita su più piani, l'edificio offre una struttura ben progettata per diverse tipologie di utilizzo: dalle classiche unità ufficio agli studi medici e terapeutici, fino alle postazioni di lavoro combinate. L'immobile è situato in una posizione privilegiata nel centro città e gode di ottimi collegamenti infrastrutturali. La stazione ferroviaria, le fermate degli autobus e la rete stradale cittadina sono facilmente raggiungibili. Anche i collegamenti regionali e nazionali sono facilmente raggiungibili. Un ampio parcheggio è disponibile direttamente di fronte all'edificio per clienti e dipendenti, un vantaggio cruciale in questo contesto urbano. L'edificio si estende su diversi piani, ognuno dei quali può essere utilizzato in modo indipendente e flessibile. Le ampie vetrate garantiscono spazi luminosi e accoglienti, un vantaggio per qualsiasi ambiente di lavoro o di trattamento. La planimetria è ben progettata e adattabile a diverse esigenze. I piani sono adatti sia per uffici tradizionali con uffici singoli, sale riunioni e sale riunioni, sia per studi medici con sale per trattamenti, reception e zone d'attesa. L'accesso esistente tramite due vani scala e un sistema di ascensori centrale consente un'efficiente suddivisione delle unità, sia in base al tipo di utilizzo che agli inquilini. Questo rende l'immobile estremamente interessante per concept a uso misto o organizzazioni più grandi con più reparti. Ogni piano dispone di moderne cucine per il personale, sale relax e ampi servizi igienici. La mansarda rifinita offre ulteriore spazio ideale per spazi creativi, aree di formazione o zone relax. Il sottotetto può essere utilizzato come archivio o deposito, mentre l'intero seminterrato offre ulteriore spazio di stoccaggio o tecnico. L'edificio è stato ampiamente ristrutturato negli ultimi anni ed è in ottime condizioni. Attualmente, l'immobile è completamente locato, un investimento interessante con un reddito da locazione costante. Grazie alla sua planimetria flessibile e alla posizione centrale, l'immobile rimarrà competitivo e soddisferà la domanda a lungo termine. Questo edificio per uffici e studi medici nel cuore di Itzehoe offre spazio per idee e crescita. Combina moderni standard lavorativi e infrastrutturali con una planimetria flessibile e una posizione eccellente. Che si tratti di una sede aziendale orientata al futuro, di uno studio medico o di un investimento sostenibile, le opportunità sono molteplici.

**Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## **Dettagli dei servizi**

- **Zentrale Innenstadtlage mit sehr guter Anbindung an ÖPNV und Straßennetz**
- **Ausreichend Außenstellplätze direkt vor dem Gebäude**
- **Rund ca. 4.181,00?m<sup>2</sup> 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**

**Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25471028 - 25524 Itzehoe**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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