

Itzehoe

# Historisches Geschäftshaus in der Innenstadt von Itzehoe

Objektnummer: 24106026G

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 150 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24106026G - 25524 Itzehoe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24106026G - 25524 Itzehoe

## Auf einen Blick

Objektnummer	24106026G	Kaufpreis	399.000 EUR
Zimmer	3	Einzelhandel	Ladenlokal
Baujahr	1897	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 243.31 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24106026G - 25524 Itzehoe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung	Gas	Energieausweis	KEIN
		Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 24106026G - 25524 Itzehoe

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

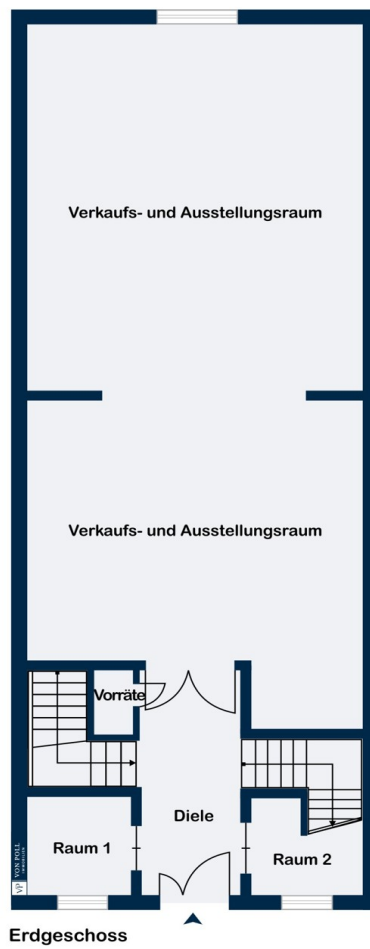


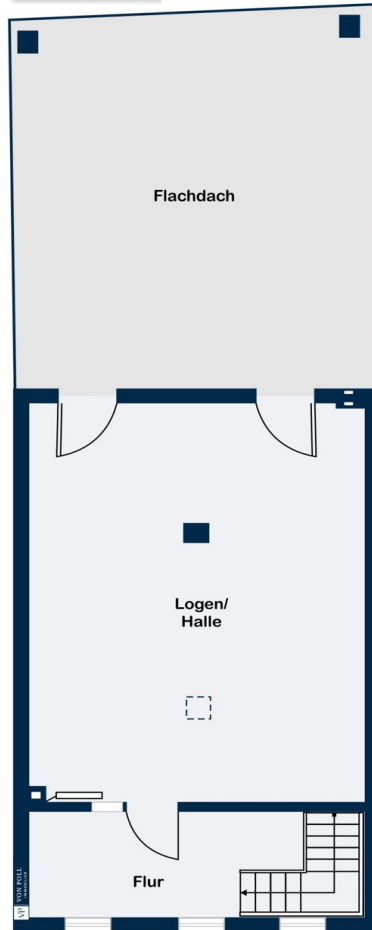
Finanzierung  
berechnen



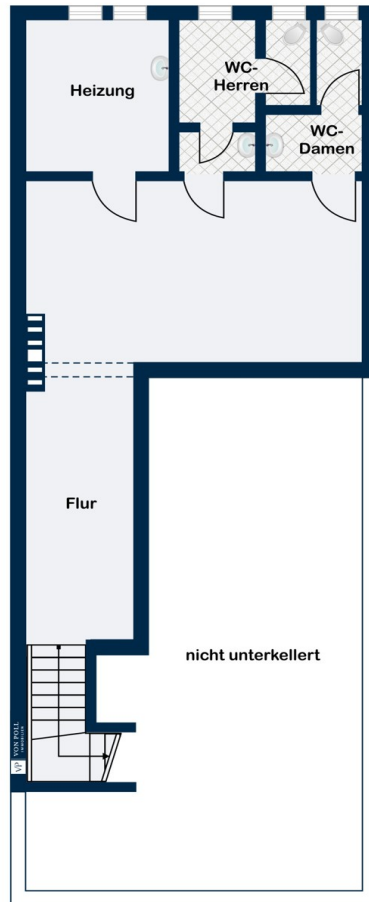
Objektnummer: 24106026G - 25524 Itzehoe

## Grundrisse





Obergeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24106026G - 25524 Itzehoe

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Geschäftshaus mit beeindruckender Architektur in zentraler Innenstadtlage. Die 1897 erbaute Immobilie wurde unter Einhaltung der strengen Denkmalaufgaben umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie bietet eine Grundstücksfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Etagen. Dieses ehemalige Vereinshaus zeichnet sich durch seine historische Bedeutung und den sorgfältigen Erhalt der Originalbaubsubstanz aus. Die denkmalgeschützte Decke im Erdgeschoss wurde freigelegt und professionell restauriert, wodurch der ursprüngliche Charme bewahrt wurde. Im Rahmen der Sanierung wurden zudem die Elektrik im Erdgeschoss erneuert und im Obergeschoss für die anstehende Sanierung vorbereitet. Neue Gasleitungen wurden verlegt und moderne Holzfenster nach Denkmalschutzauflagen eingebaut. Das Erdgeschoss verfügt über zwei großzügige Räume, dessen architektonische Besonderheiten durch die restaurierte Decke und das Oberlicht besonders zur Geltung kommen. Die historischen Bodenfliesen aus dem ursprünglichen Baujahr wurden sorgfältig freigelegt und wiederhergestellt, was dem Raum eine besondere Note verleiht. Der original erhaltene Dielenboden wurde geschliffen und lackiert, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Im Obergeschoss befindet sich der ehemalige Sitzungssaal, der vielseitig genutzt werden kann. Dieses denkmalgeschützte Geschäftshaus verbindet historischen Charme mit modernem Komfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die sorgfältig durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterstreichen den besonderen Wert der Immobilie und machen sie zu einem attraktiven Standort für verschiedenste Geschäftsmodelle. Interessenten haben nun die Gelegenheit, eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 24106026G - 25524 Itzehoe**

## Alles zum Standort

Itzehoe ist Kreisstadt des Kreises Steinburg (Schleswig-Holstein) und zählt heute mit rund 33.000 Einwohnern zu den ältesten Städten Schleswig-Holsteins. Berufspendler erreichen in wenigen Minuten die Autobahn A23, die Itzehoe mit der Metropolregion Hamburg verbindet. Der Bahnhof ist wenige Gehminuten entfernt, Bahnreisende erreichen den Hamburger Hauptbahnhof in weniger als einer Stunde. Die zentrale Innenstadtlage bietet hervorragende Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung. Das Umfeld zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz und eine attraktive Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hohe Sichtbarkeit und Erreichbarkeit dieser Immobilie.

Objektnummer: 24106026G - 25524 Itzehoe

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 24106026G - 25524 Itzehoe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Pierre Rosenberg

---

Hauptstraße 63 Pinneberg (Kreis)

E-Mail: [pinneberg@von-poll.com](mailto:pinneberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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