



Referenz-Nr. 18529-2

# BÜROGEBÄUDE

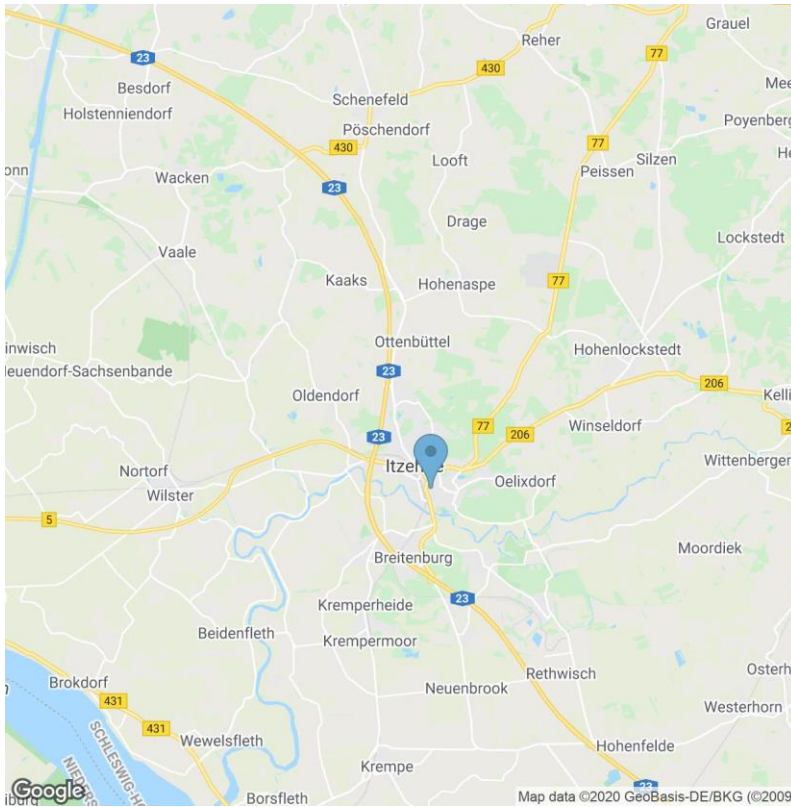
Poststraße 9  
25524 Itzehoe



THE POWER OF THE HUMAN TOUCH



## MAKROSTANDORT



**Bus**

150 Meter



**Autobahn**

A 23  
5 Fahrminuten



**Flughafen**

Hamburg  
60 Fahrminuten



**Hauptbahnhof**

Regionalbahnhof Itzehoe  
2 Fahrminuten



**City / Shopping**

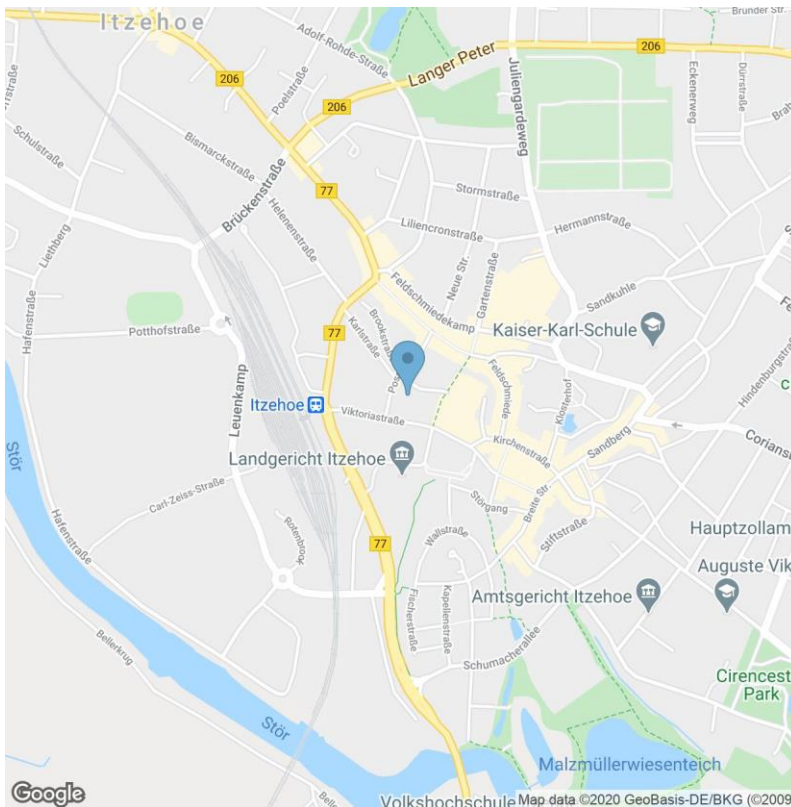
400 Meter



**Gastronomie**

5 Gehminuten

## MIKROSTANDORT



**Einwohner**

31.798



**GewSt.-Hebesatz**

351



**Zentralitätskennziffer**

190,00



**Kaufkraftkennziffer**

89,60

Das Objekt befindet sich in zentraler, verkehrsgünstiger Lage, zwischen dem Bahnhof und der Fußgängerzone "Feldschmiede / Berliner Platz" mit ihrem vielfältigen Angebot an Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Wohn- und Geschäftshäuser sowie Handel und Gewerbe prägen das Umfeld. Das "Holstein Center" ist ca. 300 m entfernt.











## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das zweigeschossige Bürogebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Auf dem Grundstück stehen einem künftigen Nutzer anmietbare PKW-Stellplätze zur Verfügung. Im angrenzenden Straßenraum besteht ein zusätzliches Angebot an Stellplätzen.

Das Areal kann mit einem LKW beliefert werden.

## AUSSTATTUNG

 <b>Baujahr</b> 1964	 <b>Decken</b> Rasterdecke	 <b>Trennwände</b> gespachtelt und gestrichen
 <b>Boden(belag)</b> Teppichboden	 <b>Sonnenschutz</b> Außenjalousien	 <b>Beleuchtung</b> Pendelleuchten, Aufbauleuchten
 <b>Fenster</b> Isolierverglaste Kunststofffenster	 <b>Kabelführung</b> Brüstungskanäle	

## MIETFLÄCHEN / -PREISE

Flächenart / Bez.	Geschoss	Fläche	teilbar ab	Miete mtl.	NK mtl.	Bezug
Büro/Praxen <sup>1)</sup>	EG	114 m <sup>2</sup>	-	7,00 €/m <sup>2</sup>	2,10 €/m <sup>2</sup>	kurzfristig
Büro/Praxen <sup>2)</sup>	1. OG	156 m <sup>2</sup>	-	7,00 €/m <sup>2</sup>	2,10 €/m <sup>2</sup>	kurzfristig
<b>Büro gesamt</b>		<b>270 m<sup>2</sup></b>				

<sup>1)</sup>Die angebotene Mieteinheit befindet sich im Erdgeschoss und wird über das großzügige Foyer mit Haupttreppenhaus erschlossen. Eine kleine Küchenzeile und getrennte Toilettenanlagen sind Bestandteil der Mieteinheit.

<sup>2)</sup>Großzügig bemessene Schrankelemente mit Oberlichtern dienen als Raumtrennung und schaffen genügend Stauraum. Der Lichteinfall kann mittels innenliegendem Blendschutz und Außenjalousien reguliert werden. Eine kleine Teeküche und Toilettenanlagen sind Bestandteil der Mieteinheit.

Sowohl die Ausstattung als auch die Aufteilung der Räume sind variabel und können nach Absprache den jeweiligen Nutzeranforderungen angepasst werden. Die Mietflächen verstehen sich zuzüglich anteiliger Gemeinschaftsflächen.

Flächenart / Bez.	Geschoss	Anzahl Einheiten	teilbar ab	Miete mtl.	NK mtl.	Bezug
Garage/Stellplatz	EG Außenbereich	6	-	30,00 €/Stk	-	kurzfristig
<b>Gesamt</b>		<b>6</b>				

## HINWEIS

Die angegebenen Mietpreise verstehen sich pro Quadratmeter monatlich zzgl. Nebenkosten und der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer sowie einer Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 4% der Jahresnettokaltmiete. Alle Quadratmeter-Angaben sind ca.-Angaben. Die Mietflächen verstehen sich zuzüglich anteiliger Gemeinschaftsflächen.

## ENEV (ENERGIEEINSPARVERORDNUNG)

Die wesentlichen Energieträger des Objektes sind Kohle, Strom.



**ausgestellt am / gültig bis**  
14.04.2015 / 13.04.2025



**Endenergiebedarf Strom**  
65,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



**Endenergiebedarf Wärme**  
187,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Der aktuelle Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) für Gebäude ist im jeweiligen Immobilien-Internetportal (z.B. Immowelt, iss-vermietet) als PDF „Energieausweis“ hinterlegt und als separate Anlage diesem Exposé beigefügt.



## OBJEKTBILDER



Eingangsseite mit Zufahrt



Eingangsseite



Hofbereich Parkflächen



Eingang



Foyer



Treppenhaus

## IMPRESSIONEN



Musterbüro im Erdgeschoss



Teeküche im Erdgeschoss



Zugang zur Mietfläche im 1. Obergeschoss



Musterbüro 2

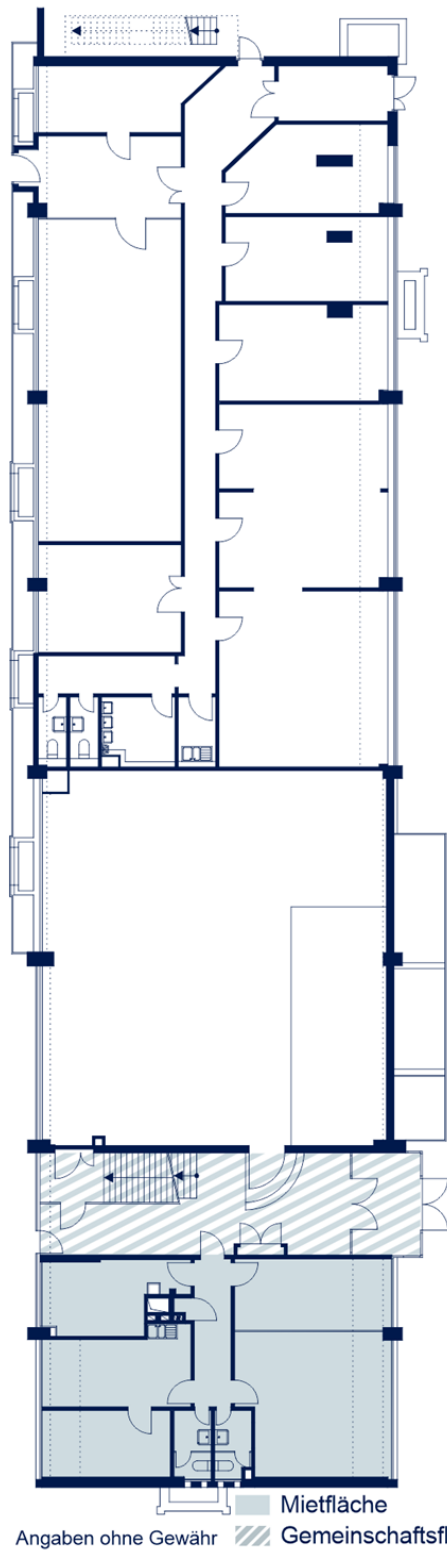


Musterbüro 3



Musterbüro 4

## GRUNDRISSE / LAGEPLÄNE



Grundriss Erdgeschoss

## GRUNDRISSE / LAGEPLÄNE



Grundriss 1. Obergeschoss



## PROVISION

Dieses Angebot ist provisionsfrei für den Mieter.

## DISCLAIMER

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen haben wir vom Vermieter/Eigentümer erhalten bzw. basieren auf Informationen und vertrauenswürdiger Drittquellen Dritter. Dennoch können wir die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen keine Haftung übernehmen.

Das Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Dieses Exposé stellt keine Zusicherung zum Abschluss eines Vertrages dar. Es dient ausschließlich zum Zwecke der Information bzgl. des Objektes. Zwischenvermietung/Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist nicht gestattet. Der Zuwiderhandelnde haftet für den uns entstehenden Schaden (Provision) in voller Höhe und stellt uns von Forderungen Dritter frei. Darüber hinaus gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie unter [www.iss-vermietet.com/AGB](http://www.iss-vermietet.com/AGB) downloaden können. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen die AGB auch gerne via E-Mail oder auf postalischem Weg in Papierform.

## KONTAKTANFRAGE

**Interesse geweckt?** Dann vereinbaren Sie doch am besten sofort einen Besichtigungstermin mit einem der unten genannten Ansprechpartner. Oder doch noch nicht das passende Objekt gefunden? Viele weitere Liegenschaften finden Sie auf unserer Website unter [www.iss-vermietet.com](http://www.iss-vermietet.com) oder rufen Sie unsere kostenlose Vermietungshotline unter **0800 84000400** an. Wir beraten Sie gern.

## IHRE ANSPRECHPARTNER

**ISS Communication Services GmbH**  
Kronshagener Weg 105  
24116 Kiel  
[mieten@de.issworld.com](mailto:mieten@de.issworld.com)  
[www.iss-vermietet.com](http://www.iss-vermietet.com)

**Oliver Siebert**  
An- und Vermietungsmanager  
Direkt +49 211 30278 4051  
Mobil +49 171 769 69 91  
[oliver.siebert@de.issworld.com](mailto:oliver.siebert@de.issworld.com)

**Hannah Jenss**  
An- und Vermietungsmanager  
Direkt +49 211 30278 2036  
Mobil +49 151 21063 493  
[hannah.jenss@de.issworld.com](mailto:hannah.jenss@de.issworld.com)