

MEERSTADTLAND

**Gut sichtbare Gewerbefläche in Toplage von Itzehoe –
vielseitig nutzbar mit 4 festen Stellplätzen**



Lindenstraße 15
25524 Itzehoe
Deutschland

MEERSTADTLAND

Daten im Überblick

Kategorie	Miete – Büro/Praxis
Unterkategorie	Büro
Baujahr unbekannt	Ja
Letzte Modernisierung	2020
Verfügbar ab	Sofort
Kaltmiete	1.050 €
Warmmiete	1.200 €
Kaution	3.150 €
Vermietbare Fläche ca.	121,38 m ²
Gesamtfläche ca.	121,38 m ²
Räume	4
Anzahl Badezimmer	1
Bad	Fenster
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: Ausstellungsdatum	28.09.2025
Energieausweis: gültig bis	27.09.2035

MEERSTADTLAND

Baujahr Anlagentechnik	2020
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	175,30 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	F

Entfernung nächste Einkaufsmöglichkeit	0,6 km
Entfernung nächste Schule	0,75 km
Entfernung nächster Kindergarten	0,7 km
Entfernung nächste Sportanlage	0,5 km
Entfernung nächster See	11,4 km

Beschreibung

Diese attraktive Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 121 m² befindet sich in hervorragender Lage an einer der vielbefahrenen Hauptstraßen von Itzehoe und bietet dadurch eine optimale Sichtbarkeit sowie beste Voraussetzungen für nachhaltigen Geschäftserfolg. Die stark frequentierte Lage sorgt für eine hohe Wahrnehmung und macht die Fläche besonders interessant für Unternehmen mit Publikumsverkehr.

Das Herzstück der Einheit bildet der großzügige, ca. 53 m² große Hauptraum mit beeindruckender Schaufensterfront. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Gleichzeitig bieten sie ideale Präsentationsmöglichkeiten für Produkte oder Dienstleistungen. Ein großzügiger Konferenz- oder Schulungstisch findet hier problemlos Platz. Ein bereits montierter Begrüßungstresen ist vorhanden und wird dem neuen Mieter zur Verfügung gestellt.

Ergänzt wird die Fläche durch drei weitere, separat abgetrennte Büroräume mit 14 m², 17 m² und 30

MEERSTADTLAND

m². Diese eignen sich hervorragend als Einzel- oder Teambüros, Besprechungsräume oder auch als Pausenbereich mit integrierbarer Teeküche. Die vorhandenen Sanitäranlage vervollständigen das Raumangebot.

Alle Räume überzeugen durch hohe Decken, helle Wandgestaltungen und eine freundliche, klare Atmosphäre. Die Bodenbeläge variieren zwischen pflegeleichten Fliesen und modernem Laminat und unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Schornsteinfeger ist darüber hinaus auch die Montage eines Ofens möglich.

Zur Einheit gehören vier Stellplätze direkt am Objekt. Bei zusätzlichem Stellplatzbedarf kann eine Erweiterung mit dem Vermieter besprochen werden.

Die Gewerbefläche eignet sich ideal für Ladengeschäfte, Büro- oder Dienstleistungsnutzungen, beispielsweise für Fahrschulen oder Beratungsstellen. Publikumsverkehr ist hier sehr gut realisierbar. Sollten bauliche Veränderungen gewünscht sein, können diese mit dem Vermieter abgestimmt werden.

Eine Vermietung an Gastronomiebetriebe oder Friseursalons ist nicht vorgesehen.

Die Einheit ist ab sofort verfügbar.

Buchen Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin oder fordern Sie nähere Informationen an, damit wir Ihnen bereits vorab alle relevanten Unterlagen zukommen lassen können. Die im Exposé befindliche Mieterselbstauskunft benötigen wir bis zum Besichtigungstermin vervollständigt zurück, gerne auch vorab per E-Mail.

Lage

Itzehoe liegt im Westen Schleswig- Holsteins direkt an der Stör. Als eine der ältesten Städte Deutschlands verbindet Itzehoe Historie mit der schönen Natur. Die Kreisstadt des Kreises Steinburgs bietet eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und die Nähe zu Hamburg sowie zur Nordseeküste.

Über die A23 ist die Großstadt Hamburg in knappen 50 Minuten zu erreichen, also auch für Pendler, die die Großstadt entfliehen wollen, ideal. Zudem besteht über die B77 eine gute überregionale Anbindung in Richtung Rendsburg und Schleswig. Der Bahnhof Itzehoe bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Hamburg, Kiel und Westerland auf Sylt. Auch regional ist die Stadt gut angebunden mit Bussen.

MEERSTADTLAND

In Itzehoe sind die Wege kurz: Supermärkte, Arztpraxen sowie das Klinikum Itzehoe als eines der größten Krankenhäuser Schleswig-Holsteins und akademisches Lehrkrankenhaus mit umfassendem medizinischem Angebot befinden sich in bequemer Nähe. Kindertagesstätten und Schulen aller Bildungsformen machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Cafés, Restaurants und kleine Läden verleihen der Stadt zusätzlichen Charme.

Die Innenstadt von Itzehoe überzeugt mit ihrem historischen Charme, den Gassen und einem zentralen Marktplatz. Regelmäßige Wochenmärkte und Veranstaltungen schaffen eine lebendige Atmosphäre und machen das Zentrum zu einem beliebten Treffpunkt.

Mit der Stör bietet Itzehoe eine angenehme Verbindung aus Wasser und Grünflächen. Stör, ein Nebenfluss der Elbe, ergänzt das Stadtbild und schafft eine spürbare Nähe zum Wasser. Spaziergänge und Radtouren entlang des Ufers gehören hier also ganz selbstverständlich zum Alltag. Auch die Nähe zur Elbe bietet zusätzlichen Raum für Freizeit und Erholung in der Natur.

Itzehoe eignet sich besonders für Familien, Berufspendler und alle, die ruhig wohnen möchten, ohne auf Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Kombination aus Natur, die Stadtgeschichte und guter Erreichbarkeit macht die Stadt zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.



Gebäudeansicht



Hauptraum



Hauptraum



Hauptraum



Besprechungsraum oder Büro



Besprechungsraum oder Büro



Empfangstresen



Empfangstresen



Badezimmer



Aufenthaltsraum mit Teeküche



Aufenthaltsraum mit Teeküche



Verkaufs oder Besprechungsraum im Anbau



Verkaufs oder Besprechungsraum im Anbau



Stellfläche im Hinterhof



Gebäudeansicht

Ihre Ansprechpartnerin

Emily Legezin

MEERSTADTLAND GmbH

Dorfstraße 20

24805 Hamdorf

Telefon: 04331 4599706

Homepage: <https://meerstadtland.de>

E-Mail: e.legezin@meerstadtland.de