

## Attraktive Gewerbeeinheit ab sofort, zentral OTTO STÖBEN GmbH

### Preise & Kosten

Mietercourtage	1,19 NKM inkl. MwSt.
Warmmiete	2.005 €
Nebenkosten	100 €
Heizkosten	150 €
Mietpreis pro Fläche	13 € (m <sup>2</sup> )
Kaution Freitext	3 NKM



### Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ein attraktives Immobilienangebot mit vielen Optionen, um Ihre Ideen von Ihrer neuen Gewerbefläche zu verwirklichen.

Insgesamt wird das Gebäude (1960 erbaut 2022 saniert) gemischt genutzt.

Immobilie in Massivbauweise aus zwei Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Das Haus ist unterkellert und der Keller ist dieser Gewerbeeinheit zugeordnet

Neben der hier angebotenen Fläche können weitere ca. 65,00m<sup>2</sup> im Erdgeschoss angemietet werden. Die beiden Flächen im Erdgeschoss bildeten ursprünglich bereits eine Einheit.

Ein barrierefreier Zugang zum Parkplatz/Straße ist gegeben bei beiden Gewerbeeinheiten.

Bei Interesse sprechen Sie uns gerne darauf an und wir entwickeln Ihre individuelle Lösung für Ihre Anforderungen an die Fläche. Als weitere Option kann eine kleine Wohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> und eine größere Wohnung im OG mit ca. 55,00 m<sup>2</sup> im OG angemietet werden, die Sie durch den separaten Hauseingang erreichen.

Die Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind ab sofort frei.

## Angaben zur Immobilie

Nutzfläche	135 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	135 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	sofort

## Ausstattung

Differenzierung	Standard
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	03-2033
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	26.03.2023
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS

## Lage

Itzehoe ist mit etwa 34.000 Einwohnern Kreisstadt des Kreises Steinburg. Sie zählt zu den ältesten Städten Schleswig-Holsteins und ist direkt an der Stör gelegen. Großer Vorteil ist auch die Nähe zu Hamburg, welches sich durch die angeschlossene A 23 in ungefähr 30 Minuten erreichen lässt. Anschluss an den HVV.  
Für Familien von Bedeutung ist, dass neben verschiedenen Kindertagesstätten auch alle Schulformen in Itzehoe vertreten sind. Außerdem sind zahlreiche Sportvereine und sonstige Vereine ansässig. Am Wochenende laden neben der Auenlandschaft, die großen Waldgebiete zu Ausflügen ein. Auch Sie Westküste, Sylt oder Kiel sind dank der vorhandenen Bus- und Bahnlinien bequem zu erreichen..

## Ausstattung

Die Gewerbeinheit hat eine Größe von insgesamt ca. 135,00 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich zentral in der Nähe einer Schule und Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Parkplätze sind in der Nähe  
Die Gewerbeinheit ist direkt von der Straße aus zu betreten.  
Aufteilung :  
1 großer offener Raum  
1 kleiner offener Raum  
1 Duschbad mit Waschbecken und WC  
.

