

## Bei Itzehoe: Großes Gewerbeangebot inmitten einer ländlichen Idylle! OTTO STÖBEN!

### Preise & Kosten

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Mietercourtage       | keine Mieterprovision |
| Warmmiete            | 7.665 €               |
| Mietpreis pro Fläche | 6 € (m <sup>2</sup> ) |



### Objektbeschreibung

Der zentrale Dreh- und Angelpunkt des idyllisch gelegenen Dorfes ist das renommierte Gut Christinenthal. Dieses beeindruckende Anwesen verbindet traditionelle Landwirtschaft mit innovativer Forschung und Entwicklung. Neben dem klassischen Betrieb von Milchkühen und dem Anbau verschiedener Feldfrüchte wie Kartoffeln, Getreide und Mais, fungiert das Gut auch als ein international anerkanntes Versuchsgut. Auf einer großzügigen Fläche von elf Hektar bieten sich dort einmalige Möglichkeiten zur Erprobung moderner Pflanzenschutz- und Düngemittel. Unternehmen aus aller Welt schätzen die Expertise und die optimalen Bedingungen von Gut Christinenthal, um ihre Produkte unter realen Bedingungen zu testen. Spannend ist hierbei der Ansatz, dass Teile der Versuchsfelder in ihrem ursprünglichen, naturbelassenen Zustand belassen werden. Diese Referenzflächen bieten wertvolle Vergleichsmöglichkeiten, um die Wirkung der getesteten Mittel exakt beurteilen zu können.

## Angaben zur Immobilie

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Gesamtfläche | 1.276,90 m <sup>2</sup> |
| Bürofläche   | 1.276,90 m <sup>2</sup> |
| Baujahr      | 1978                    |



## Lage

Die Immobilie im Christinenthal liegt in einer ländlichen Region im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein. Die nächstgelegene größere Verkehrsanbindung über die Straße ist die Autobahn A23: Diese Autobahn verläuft in nord-südlicher Richtung und verbindet die Region mit Städten wie Itzehoe und Hamburg. Die nächstgelegene Auffahrt zur A23 ist voraussichtlich die Anschlussstelle Schenefeld oder Itzehoe Mitte, abhängig von der genauen Position in Christinenthal.

Zusammenfassung:

Es gibt keine unmittelbaren öffentlichen Verkehrsmittel im 500-Meter-Radius bei der angegebenen Adresse. Für den Zugang zu größeren Städten oder weiter entfernten Zielen ist ein Fahrzeug von Vorteil. Die Anbindung über die A23 ist jedoch in vernünftiger Reichweite und ermöglicht die Verbindung mit größeren städtischen Zentren. Für die präzisesten Informationen wird empfohlen, die Webseite des lokalen Verkehrsunternehmens zu besuchen oder die Gemeinde direkt zu kontaktieren.

## Ausstattung

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Öl             |



## Ausstattung

Diese Einrichtung mit insgesamt ca. 1.276 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet eine umfassende und spezielle Ausstattung, die ideal auf die Anforderungen eines forschungsintensiven Betriebs abgestimmt ist:

1. Glasfaserinfrastruktur: Drei leistungsstarke Glasfaseranschlüsse sorgen für eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung, die auch den anspruchsvollsten digitalen Anforderungen gerecht wird. Diese Infrastruktur ermöglicht gleichzeitig den Zugriff auf Cloud-basierte Anwendungen und die Durchführung von Datenanalysen in Echtzeit.
2. Sicherheitssysteme: Das gesamte Areal ist alarmgesichert und mit einer direkten Aufschaltung zu einem professionellen Wachdienst versehen. Dies gewährleistet einen hohen Sicherheitsstandard und bietet optimalen Schutz für Personen und wertvolle Ressourcen.
3. Zugangskontrolle: Der Zugang zu den Einrichtungen wird durch ein Transponder-System geregelt, das verschiedene Berechtigungsrollen unterstützt. So ist sichergestellt, dass nur autorisierte Personen die unterschiedlichen Bereiche betreten können und die Sicherheit zu jeder Zeit gewährleistet bleibt.



- Laborarbeitsplätze: Es stehen acht hochmoderne Laborarbeitsplätze zur Verfügung, die mit Waldner-Abzügen ausgestattet sind. Diese sind speziell dafür konzipiert, Sicherheitsstandards zu erfüllen und ein sicheres Arbeiten mit chemischen Substanzen zu ermöglichen.
5. Klimakontrolle: Teile der Räumlichkeiten, einschließlich der Labore, sind klimatisiert, um konstant optimale Bedingungen für die speziellen Anforderungen im Laborumfeld zu gewährleisten. Dies ist besonders wichtig für temperaturempfindliche Experimente und die Lagerung sensibler Materialien.
6. Abwassersystem: Ein 6.000 Liter großer Abwassertank ist speziell für Laborabfälle konzipiert, um eine sichere und umweltfreundliche Entsorgung zu gewährleisten.
7. Lagersysteme: Die Einrichtung verfügt über speziell angelegte Lagerräume für Chemikalien und Lösungsmittel, die nach den höchsten Sicherheitsstandards gestaltet sind, um die Sicherheit der Mitarbeiter und der Umwelt zu gewährleisten.
8. Druckgasflaschenstation: Eine gesonderte Station für Druckgasflaschen ermöglicht die sichere Lagerung und den effizienten Zugriff auf verschiedene Gase, die für diverse Laborprozesse benötigt werden.



Heizsystem: Die Ölheizung mit einem beeindruckenden Tankvolumen von 30.000 Litern sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung des gesamten Gebäudekomplexes, selbst bei extremen Außentemperaturen.

10. Notstromversorgung: Ein leistungsstarkes Notstromaggregat stellt sicher, dass bei Stromausfällen der Betrieb nahtlos weitergeführt werden kann, wodurch wichtige Laborprozesse nicht unterbrochen werden.

Die Ausstattung dieser beeindruckenden Immobilie ist darauf ausgelegt, höchste Standards in punkto Effizienz, Sicherheit und Umweltschutz zu erfüllen und bietet eine optimale Umgebung für fortschrittliche Forschung und Entwicklung.

Ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird derzeit vorbereitet und steht demnächst zur Verfügung, um die Energieeffizienz des Gebäudes transparent darzustellen.



## Sonstiges



IMG\_6045



IMG\_6059



IMG\_6062



IMG\_6063



IMG\_6065



IMG\_6066



IMG\_6067



IMG\_6074



