

## Sensationelle Lage in Itzehoe! Büroflächen mit historischem Flair am Hafen! OTTO STÖBEN!

### Preise & Kosten

Kaltmiete	950 €
Warmmiete	1.290 €
Nebenkosten	340 €
Heizkosten	170 €
Kaution Freitext	keinen Angabe
Betriebskosten netto	340 €
Gesamtbelastung (brutto)	1.290 €
Heizkosten (netto)	170 €
Summe Miete (netto)	950 €



### Objektbeschreibung

Das Büroangebot befindet sich in direkter Hafenlage und bietet einen unverbaubaren Blick auf die Stör. Die Büroflächen sind renovierungsbedürftig. Alle Nutzungskonzepte werden von uns berücksichtigt, geprüft und – sofern umsetzbar – unterstützt.  
Das Angebot ist für Mieter provisionsfrei. Bei Interesse kontaktieren Sie uns gern direkt. Nutzen Sie unser Know-how zu Ihrem Vorteil!!

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	168 m <sup>2</sup>
Bürofläche	168 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
teilbar ab	168 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Erstbezug
Verfügbar ab	sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



## Lage

Itzehoe ist mit rund 32.000 Einwohnern die Kreisstadt des Kreises Steinburg und zählt zu den ältesten Städten Schleswig-Holsteins. Die Stadt liegt direkt an der Stör und ist über die A23 in etwa 30 Minuten mit dem Auto von Hamburg aus erreichbar. Dank ihrer guten Infrastruktur gilt Itzehoe als attraktiver und lebendiger Handelsstandort..

## Ausstattung

Differenzierung

Standard

Aufzug

Personenaufzug



## Ausstattung

Das Bürogebäude liegt direkt an der Hafenstraße und ist Teil der Mühlenwerke Rudolf Rusch. Die Büroeinheit ist vollständig autark nutzbar.

Die Gesamtfäche von ca. 734,05 m<sup>2</sup> verteilt sich auf fünf Etagen:

Erdgeschoss (nicht ebenerdig, 7 Stufen)

Empfangsbereich mit einer Gesamtfäche von ca. 60,69 m<sup>2</sup> (14,45 m x 4,20 m)

Deckenhöhe: 3,25 m

1. bis 4. Obergeschoss

Jeweils identische Büroflächen von ca. 168,34 m<sup>2</sup> (14,45 m x 11,65 m)

Deckenhöhe: 3,00 m

Ein kleiner Personenaufzug ist vorhanden.

Rund um das Gebäude stehen Stellplätze zur Verfügung, die nach Absprache und Verfügbarkeit auch fest angemietet werden können.

Energiedaten: Energieverbrauchsausweis: 270,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – Klasse H Gasverbrauch, Stromverbrauch: 24,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Baujahr des Gebäudes: ca. 1960.

## Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2033-04-12
Endenergiebedarf	270.90
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert	27.090 kWh/(-a)



## Sonstiges



5



6

