



IMMOBÜRO  
NORD



OBJEKT 2506-193

## Exklusive Möglichkeiten

DORFSTRASSE 4A  
25566 LÄGERDORF

**Mietpreis – individuell zusammenstellbar**

Immobüro Nord e. K.

Breite Straße 5 | 25551 Hohenlockstedt  
Tel.: 04826-7199951  
info@immobuero-nord.de | www.immobuero-nord.de

EXPOSE



## Eckdaten

Baujahr:	1913
Zimmer:	3
Gesamtfläche:	ca. 280 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	35 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung
Zustand:	Neuwertig
Anzahl separater WCs:	1
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	107 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	5 min
Kaution:	3 KM

## Provision

1,19 x Kaltmieten inkl. 19% gesetzl. MwSt.

## Ansprechpartner

Alexander Brauer  
T: +49 4826 7199951  
ab@immobuero-nord.de

### Immobüro Nord e. K.

Breite Straße 5 | 25551 Hohenlockstedt  
Tel.: 04826-7199951  
info@immobuero-nord.de | www.immobuero-nord.de

EXPOSE



## Objektbeschreibung

### Einzigartiges Mietprojekt

#### **Komplett sanierte Immobilie – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach wäre hier auch möglich!**

Dieses kernsanierte Gebäude bietet eine außergewöhnliche Möglichkeit für Gewerbetreibende, Freiberufler oder auch Privatpersonen, die Wohnen und Arbeiten in einem repräsentativen und modernen Umfeld kombinieren möchten.

Das Objekt kann als Ganzes oder in separaten Einheiten angemietet werden.

#### **1. Kleine Gewerbeeinheit (Erdgeschoss)**

Die helle und modern renovierte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über ca. 35 m<sup>2</sup> und ist ideal als Büro, Schulungsraum oder Atelier nutzbar. Sie bietet einen separaten Eingang, eine moderne Küchenzeile sowie ein eigenes Duschbad mit WC.

Fläche: ca. 35 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 350,00 €/Monat

Betriebs- und Heizkosten: 100,00 €/Monat

Zustand: Modern renoviert und sofort bezugsfertig

#### **2. Lager-/Abstellräume**

Drei separate Lager- oder Abstellräume mit Stromanschluss stehen ebenfalls zur Anmietung bereit. Jeder Raum bietet ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche und verfügt über einen eigenen Zugang von außen. Ideal für Lagerung oder als Werkstattfläche. Die drei Räume sind ausschließlich im Paket anmietbar.

Fläche: ca. 75 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 450,00 €/Monat

Betriebskosten: 50,00 €/Monat

#### **Immobüro Nord e. K.**

Breite Straße 5 | 25551 Hohenlockstedt  
Tel.: 04826-7199951  
info@immobuero-nord.de | www.immobuero-nord.de

EXPOSE

### 3. Loft (Obergeschoss) – Das perfekte Büro oder als Werks-/Betreiberwohnung

Das Herzstück des Gebäudes ist das außergewöhnliche Loft mit ca. 140 m<sup>2</sup> Fläche. Die top sanierte Einheit überzeugt mit ihrem offenen, modernen Design und großzügigen Räumen. Das offen gestaltete Loft verfügt über zwei Räume, eine offene Küche, ein Vollbad und über eine Dachterrasse. Im Erdgeschoss gibt es ein separates WC mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner.

Ein zusätzlicher Abstellraum für Fahrräder und andere Gegenstände rundet diese Einheit ab.

Fläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 1.190,00 €/Monat

Betriebs- und Heizkosten: 250,00 €/Monat

Zustand: Komplett saniert, modern und stilvoll

### 4. Doppelgarage

Zur Lagerung von Fahrzeugen oder als zusätzliche Abstellfläche kann eine großzügige Doppelgarage angemietet werden. Diese steht voraussichtlich ab Sommer 2025 zur Verfügung.

Fläche: ca. 30 m<sup>2</sup>

Miete: 100,00 €/Monat

### Außenstellplätze

Ausreichend Außenstellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung und bieten bequemes Parken für Bewohner, Mitarbeiter oder Kunden.

### Gesamtnutzung

Ideal wäre ein Mieter, der das gesamte Objekt als Geschäftshaus oder Wohn- und Geschäftshaus nutzen möchte. Alternativ ist auch die Anmietung der einzelnen Einheiten möglich.

Das gesamte Gebäude wurde kernsaniert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand, sodass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht.



## Lage

Lägerdorf ist eine Gemeinde im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein, etwa 7 km von der Kreisstadt Itzehoe entfernt. Dank der Nähe zur Autobahn A23 ist die Anbindung an größere Städte, wie Hamburg, hervorragend. In etwa 45 Minuten erreicht man die Hansestadt, was Lägerdorf für Pendler attraktiv macht. Auch die Nordsee ist über die Autobahn schnell erreichbar, was die Lage besonders für Natur- und Erholungsfreunde interessant macht.

Infrastrukturtechnisch bietet Lägerdorf eine gute Grundversorgung. Die Gemeinde beherbergt mehrere Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe, während die Zementindustrie (Holcim) ein wichtiger Arbeitgeber ist. Das Ortsbild ist geprägt von dieser industriellen Geschichte, die sich seit über 150 Jahren entwickelt hat. Die nahegelegene Stadt Itzehoe bietet zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung durch Fachärzte und Kliniken.

Lägerdorf selbst ist eingebettet in eine reizvolle Umgebung, die von Moor- und Waldgebieten sowie Kreidegruben geprägt ist. Für Naturfreunde gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, wie den bekannten Ochsenweg oder den Rundwanderweg um die Kreidegruben. Dies macht die Lage besonders für diejenigen attraktiv, die in einer ruhigen, ländlichen Umgebung leben und dennoch nicht auf gute Anbindungen und städtische Infrastruktur verzichten möchten.

Durch diese Kombination aus Naturnähe, guter Verkehrsanbindung und industrieller Tradition ist Lägerdorf eine interessante Option für alle, die sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen suchen.

## 360° Tour & Besichtigung

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, einen ersten Eindruck von diesem Objekt zu erhalten – und das ganz bequem von Ihrem aktuellen Standort aus. Kopieren Sie den nachstehenden Link und öffnen Sie ihn in einem Browser Ihrer Wahl, um Zugang zur virtuellen Besichtigungstour zu erhalten:

<https://tour.ogulo.com/kPOI>

Diese virtuelle Tour ermöglicht es Ihnen, jederzeit und von überall einen ersten Eindruck der Räumlichkeiten zu gewinnen. Beachten Sie jedoch, dass dies eine echte Besichtigung vor Ort nicht ersetzen kann.

### Wie geht es weiter?

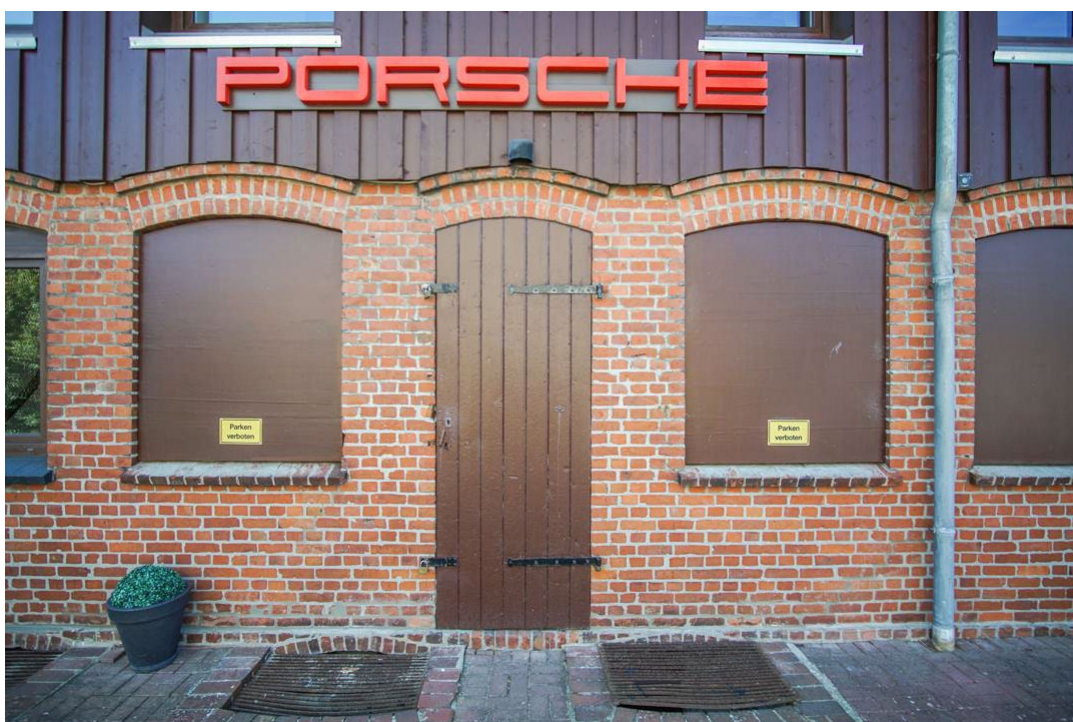
Ihnen gefällt diese Immobilie und Sie möchten einen Termin vor Ort? Zögern Sie nicht und vereinbaren dafür direkt einen Termin für eine persönliche Hausbesichtigung.

Wir freuen uns auf Sie und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

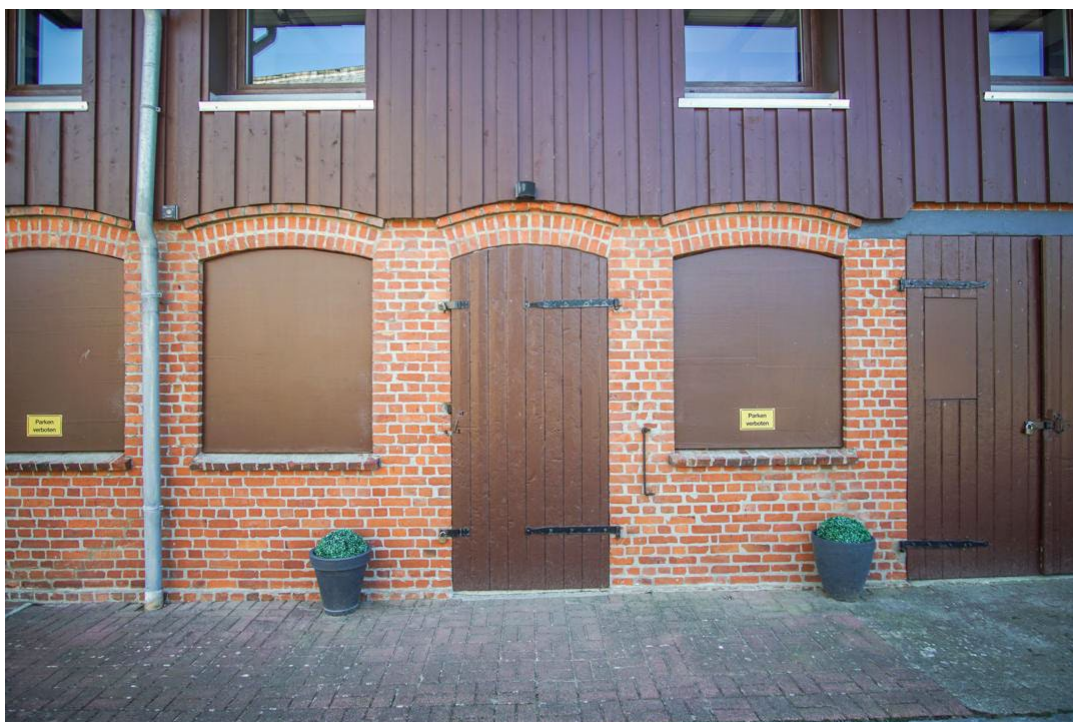




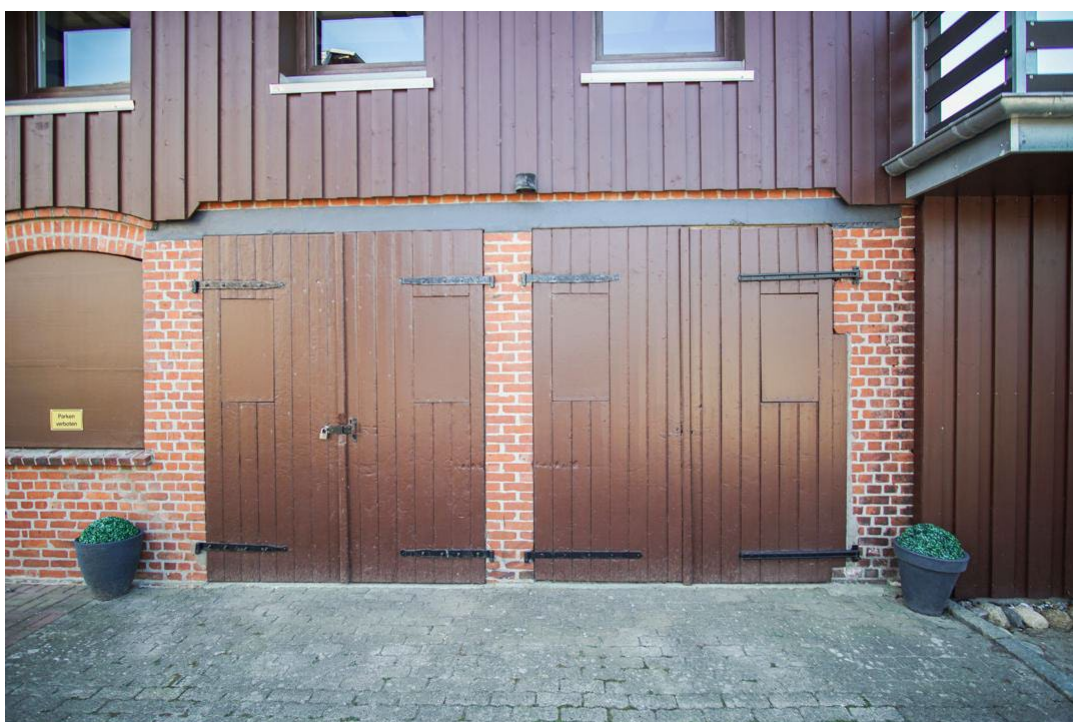
Doppelgarage



Lagerraum I



Lagerraum II



Lagerraum III





Büro / Gewerbeinheit



Büro / Gewerbeinheit



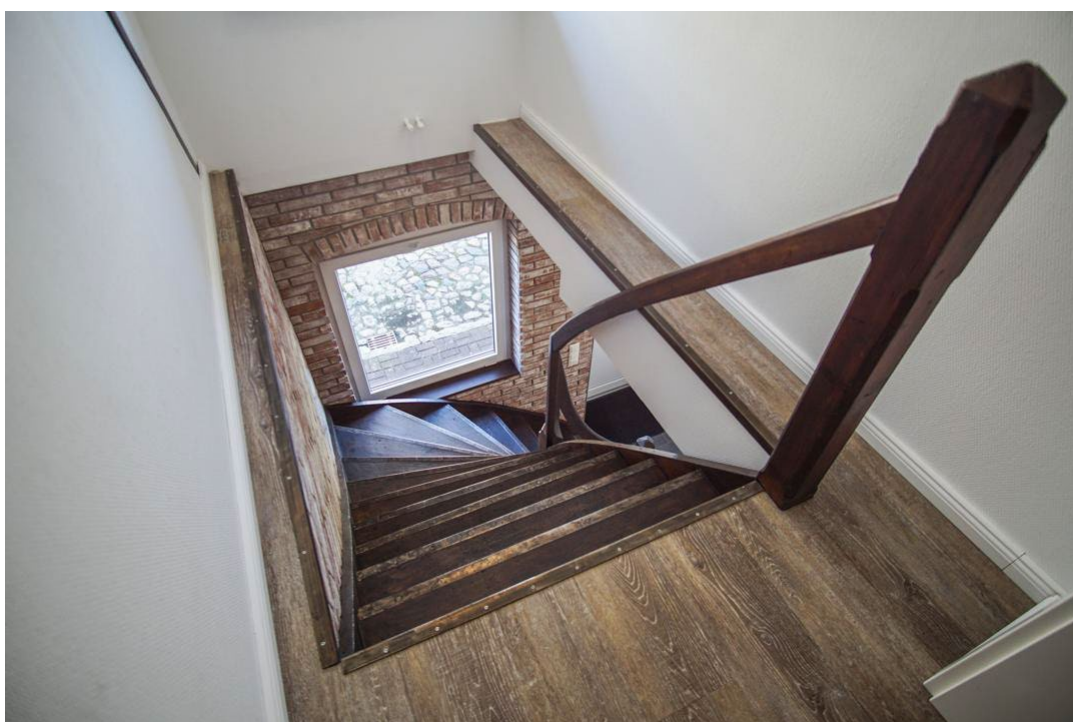
Büro / Gewerbeinheit



Büro / Gewerbeinheit



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



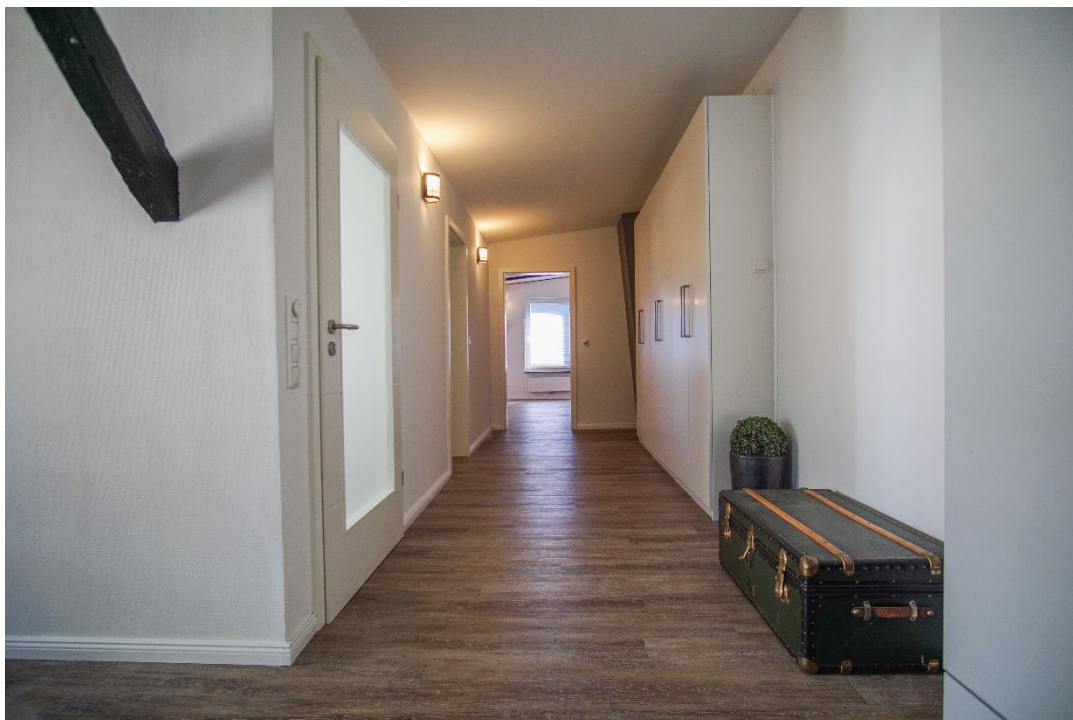
Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung



Loftwohnung





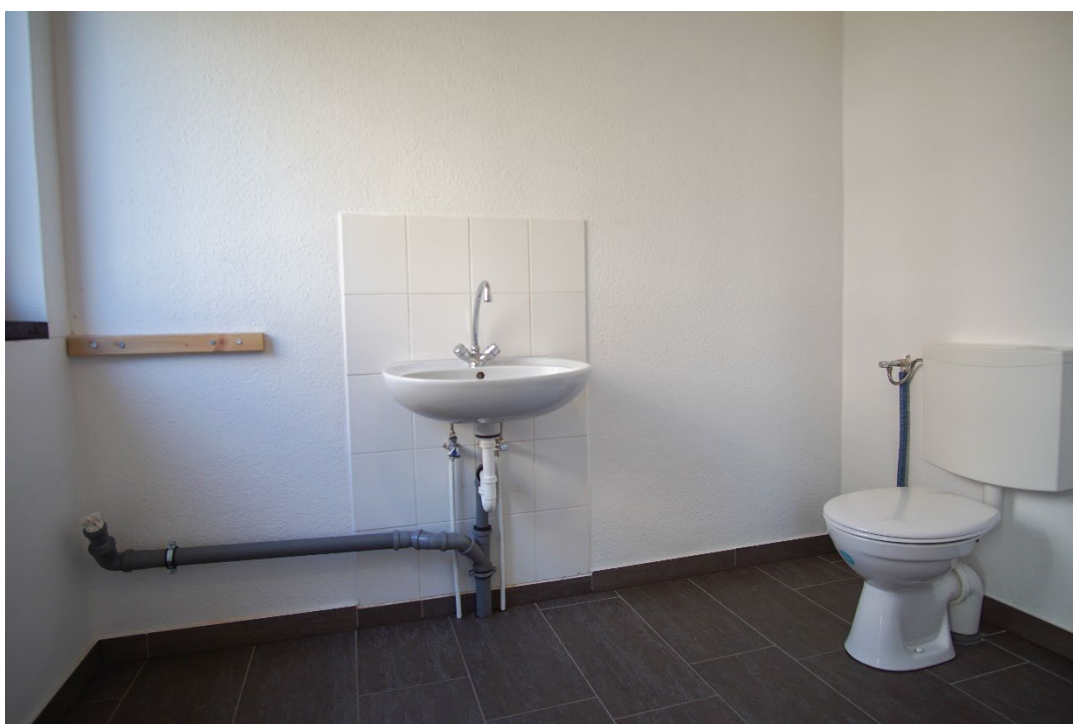
Loftwohnung



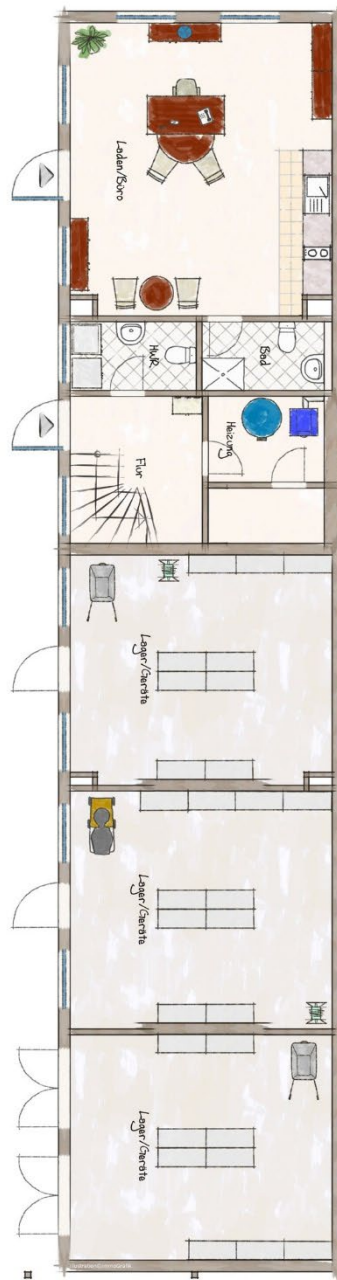
Loftwohnung



Loftwohnung

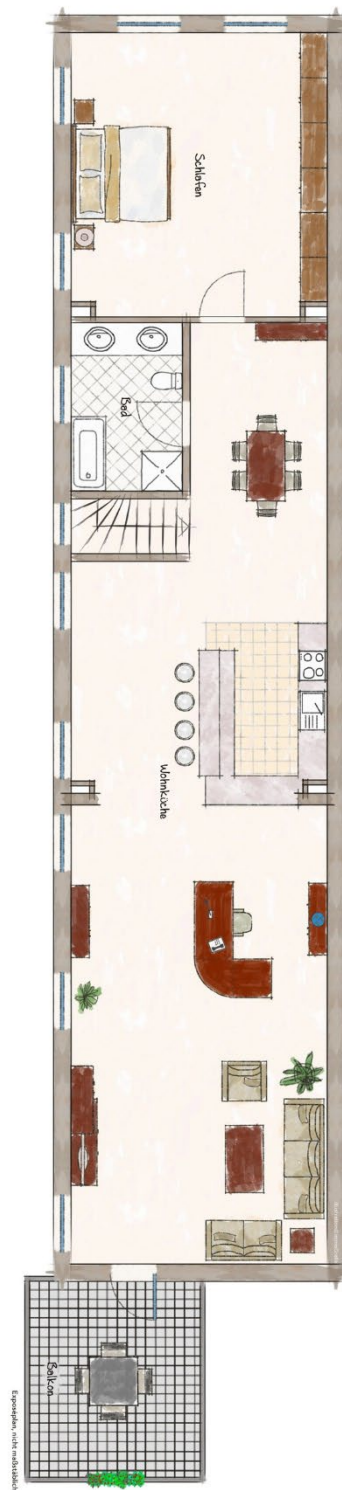


Loftwohnung



Erdschichten nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Obergeschoss



Draufsicht

**Immobüro Nord e. K.**

Breite Straße 5 | 25551 Hohenlockstedt

Tel.: 04826-7199951

info@immobuero-nord.de | www.immobuero-nord.de

EXPOSE

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.
2. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Kenntnis und auf der Basis des Ihnen vorliegenden Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande.
3. Unsere Nachweis-/Vermittlungstätigkeit, Exposee etc. sind ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Empfänger unserer Nachweis-/Vermittlungstätigkeit zur Zahlung der ortsüblichen oder vereinbarten Provision verpflichtet, wenn der Dritte das Geschäft, ohne mit uns einen Maklervertrag vereinbart zu haben, abschließt; weitere Schadensersatzansprüche unsererseits bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form, ggf. bei Eintritt eventuell darin vereinbarter aufschiebender Bedingungen.
6. Ist die Höhe der Provision nicht vereinbart, so gilt die am Ort des Angebotes übliche Provision. Die Höhe der Provision errechnet sich prozentual aus dem gesamten Wirtschaftswert der nachgewiesenen oder vermittelten Verträge. Sie beträgt bei Grundstückskaufverträgen mindestens 3,25 % inkl. MwSt.
7. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich unverzüglich, d. h. spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Nachweises/Exposees mitzuteilen. Erfolgt dies nicht, so hat der Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstanden sind, dass der Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.
8. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
9. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien nicht zuwiderläuft.