

# Großzügiges Ladenlokal in guter Lage

## Büro/Praxis in Rellingen



**Kaufpreis: 349.000 €**  
Käuferprovision: 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Eckdaten

**Grundstück:** ca. 700 m<sup>2</sup>

**Gesamtgewerbefläche:** ca. 220 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** ca. 1979

**Modernisierung:** zuletzt 2025

**Zustand:** teil-/vollrenoviert

**Das Objekt ist:** frei

Top Lage im Ärztehaus - vielseitige Praxis-, Apotheken- oder Bürofläche mit neuen Fenstern

### Verfügbarkeit ab: kurzfristig

**Energieausweis:** verbrauchsorientiert, Endenergieverbrauch 128 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Klasse D, Hauptenergieträger: Gas, Warmwasser enthalten: ja, Baujahr laut Energieausweis: 1979

**Hinweise:** Alle Angaben haben wir vom Auftraggeber erhalten. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen. Einen Zwischenverkauf bzw. eine Zwischenvermietung behält sich der Auftraggeber ausdrücklich vor.



**Ihr Ansprechpartner:**  
**Holger Grothkass**  
Telefon: 04321-4081281  
E-Mail: [holger.grothkass@spksh.de](mailto:holger.grothkass@spksh.de)



*Ansicht*

## Weitere Objektdaten

Verwendungszweck	Gewerbe
Bauweise	Massivbau
Geschosse	2
Unterkellerung	voll unterkellert
Garagen/Stellplätze	2 Stellplätze
Nutz-/Nebenfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>
Heizung	Zentralheizung
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Fußbodenbelag	PVC/Linoleum, Fliesen



Vorderansicht

## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine ehemalige Apotheke im Erdgeschoss einer gepflegten Immobilie mit 2 Wohnungen und 3 Arztpraxen.

Die Gewerbefläche umfasst insgesamt ca. 220 qm, die sich auf das Erdgeschoss und den raumhohen Kellerbereich verteilen.

Der Kellerbereich ist zusätzlich vom Hausflur erreichbar.

Die Räumlichkeiten bieten durch ihre durchdachte Aufteilung und helle Atmosphäre vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Arztpraxen, Heilberufe, Büros oder Dienstleistungsunternehmen. Auch der Einzelhandel hätte hier hervorragende Nutzungsmöglichkeiten.

Gastronomie wird von der Eigentümergemeinschaft nicht gewünscht.

In diesem Jahr wurden die meisten Fenster erneuert und auf den derzeitigen energetischen Standard gebracht.

Die Gas- Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2006.

Die Elektrik der Gewerbefläche wurde 2015 erneuert.

2 Stellplätze für Ihre Kundschaft sind ebenfalls vorhanden.



*Eingang*

## Ausstattung

- Gesamtfläche 220 qm (Erdgeschoss + Keller)
- Großzügige Schaufensterfront - ideal für Sichtbarkeit und Kundenverkehr
- Neue Fenster (2025)
- Keller mit Lager - oder Archivmöglichkeiten
- Küche als Aufenthaltsraum
- Ebenerdiger Zugang, barrierefrei
- 2 Stellplätze
- Teil eines etablierten Ärztehauses mit passender Nachbarschaft
- Hausgeld 650 Euro
- 137,5 qm Nutzfläche (incl. 25 % des Kellers)



## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Rellingen, mit sehr guter Sichtbarkeit und hoher Frequenz.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Autobahn sowie ausreichend Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind gegeben.

Die Kreisstadt Pinneberg sowie die Weltstadt Hamburg sind in kurzer Zeit ebenfalls problemlos erreichbar.

Die Fläche eignet sich hervorragend für:

- Arzt- oder Therapiepraxen
- Apotheken oder Gesundheitsdienstleistungen
- Büronutzung, Kanzlei oder Beratungsräume
- Weitere Dienstleistungen mit Publikumsverkehr

Fazit: Diese Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, Ihre Praxis oder Ihr Büro in einem etablierten Umfeld mit optimaler Lage zu realisieren. Durch die große Fensterfront und die vielseitige Raumaufteilung ist das Objekt sofort nutzbar und bietet ein attraktives Umfeld für Ihre Kunden oder Patienten.



## Finanzierung

Besonders bei der Immobilienfinanzierung kommt es darauf an, eine individuelle Lösung zu finden. Welches Modell für Sie ideal ist, hängt von vielen Faktoren ab: vom Eigenkapital bis zur sinnvollen Höhe der monatlichen Belastung, von der Eigenleistung bis zur Verfügbarkeit öffentlicher Fördermittel.

Die Finanzierung aus einer Hand erspart Ihnen viele Wege und unnötige Organisationsarbeit. Unsere Finanzierungsberater bieten Ihnen ein Komplettpaket mit Service- und Finanzdienstleistungen.

Lassen Sie sich von kompetenten Mitarbeitern bei der Erstellung eines persönlichen Finanzierungskonzeptes beraten. Wir sagen Ihnen, wie hoch Sie Ihre Ziele stecken können und mit welcher monatlichen Belastung Sie dabei rechnen müssen. Vereinbaren Sie mit uns einen Termin für Ihre Finanzierungsberatung.

# Weitere Objektbilder



Seitenansicht rechts



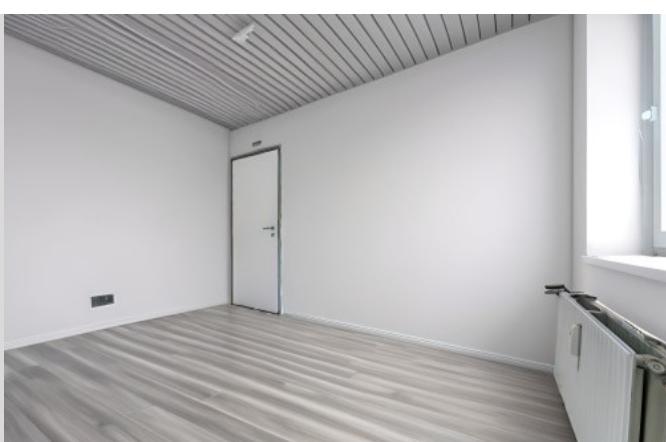
Verkaufsraum (Einrichtungsbeispiel)



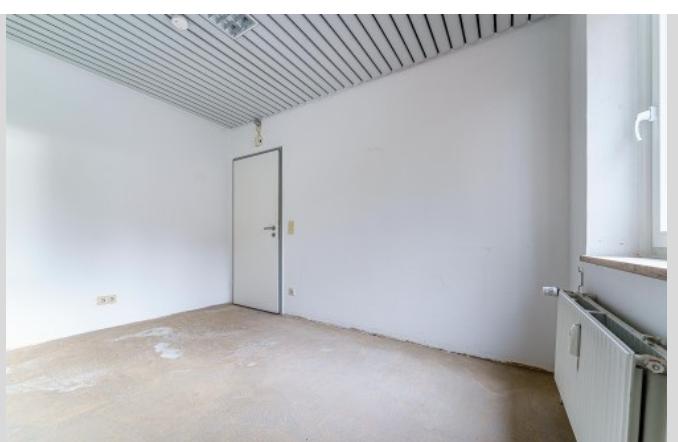
Verkaufsraum (Ursprung)



Verkaufsraum



Büro (Einrichtungsbeispiel)



Büro (Ursprung)



Labor



Seitenraum



WC



Küche



Kühl Lager



Lagerraum links



Lagerraum rechts



Zugang

# Grundrisse



Grundriss EG (Einrichtungsbeispiel)

