



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DTue-74195

Dachgeschossrohling in Itzehoe für kreative Köpfe

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

45.000,00 €

2,38% inklusive MwSt vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	80,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1971
Befuerung	Gas
Gartennutzung	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Ausstelldatum	06.08.2025
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Wellenkamp in Itzehoe. Die Nachbarschaft ist ruhig und geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern sowie langjährigen, zuverlässigen Mietern. Direkt gegenüber befinden sich eine Grundschule und ein Kindergarten, die fußläufig erreichbar sind – ein klarer Standortvorteil für Familien und ein Argument für stabile Mieterstrukturen.

In der direkten Umgebung gibt es Supermärkte, Bäcker, Restaurants und eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung in die Stadt und zum Bahnhof Itzehoe, von wo aus Hamburg in weniger als 50 Minuten erreichbar ist. Die Nähe zur A23 bietet zusätzlich exzellente Anbindungen an den überregionalen Verkehr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Das attraktive Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Eigentumswohnungen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.287 m², das über eine weitläufige Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung verfügt.

Zum Verkauf steht ein Dachgeschossrohling mit einer geplanten Wohnfläche von ca. 80 m². Das Dachgeschoss bietet außergewöhnliches Potenzial für den individuellen Ausbau und die Verwirklichung persönlicher Wohnträume.

Eine positive Bauvoranfrage für den Ausbau der Wohnung liegt bereits vor. Auf Wunsch übernehmen die Eigentümer gerne den Ausbau nach den Vorstellungen des Käufers – alternativ haben Sie die Möglichkeit, den Ausbau selbst zu gestalten und so Ihre Traumwohnung von Grund auf zu realisieren.

Der Dachgeschossrohling bietet zudem einen eigenen Garagenstellplatz.

Das gesamte Objekt präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hinweis: Im Gebäude werden weitere Wohnungen zum Verkauf angeboten.

Bitte beachten Sie: Die gezeigten Bilder dienen als Beispiel und stellen mögliche Ausführungen bzw. Gestaltungen dar.

Fazit

Für Kapitalanleger ist die Lage besonders attraktiv: Die solide Nachfrage nach Wohnraum in Itzehoe – insbesondere im gut angebundenen und ruhigen Kamper Weg – sorgt für stabile Mietverhältnisse und ein geringes Leerstandrisiko. In Kombination mit der wirtschaftlich stabilen Entwicklung der Region bietet diese Immobilie ein langfristig sicheres Investment.

Ausstattung

- Baujahr des Hauses von 1971
- Garten zur Gemeinschaftlichen Nutzung
- Helles gepflegtes Treppenhaus

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Wir bieten Ihnen nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir jedoch keine Gewähr.

Rufen Sie uns gerne an oder schreiben Sie eine Mail - wir melden uns umgehend, um einen Termin mit Ihnen abzustimmen.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite, hunderte aktive Interessenten warten bereits auf Sie.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)