

## Elmshorn - repräsentative Büroräume/ Wohnbüro in Toplage!

---

VI-Nr.3227 | Königstraße 6-8 | 25335 Elmshorn



## Objektdaten

### Adresse

Objektnummer	VI-Nr.3227
Strasse	Königstraße
Hausnummer	6-8
PLZ	25335
Ort	Elmshorn
Etage	2.OG

### Preise/ Kosten

Freitext Preis	Der Mietpreis versteht sich zzgl. Ust.
Kaltmiete	1.480,00 €
Nebenkosten	275,00 €
Heizkosten	110,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Warmmiete	1.755,00 €
Kaution	4.440,00 €

### Flächen

Gesamtfläche	ca. 140,69 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Nutzfläche	ca. 140,69 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkon/Terrassen	1

### Ausstattung

Boden	Dielen, Fliesen
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl

Gäste WC	Ja
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv

### Verwaltung

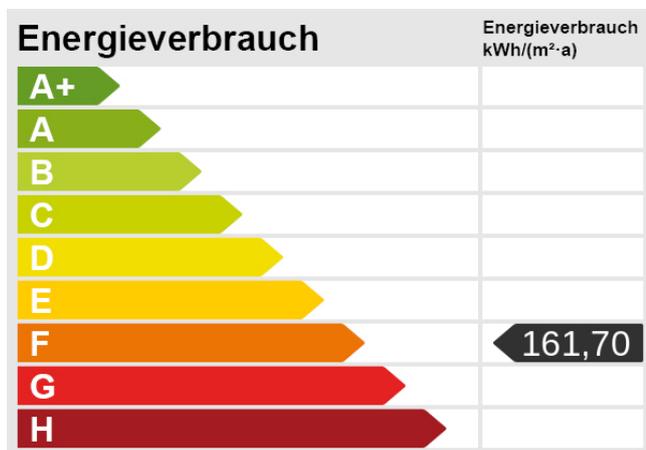
Verfügbar ab	01.01.2025
--------------	------------

### Infrastruktur

Dist. Bus	0,2 km
Dist. Autobahn	3 km

### Technische Daten

Baujahr Immobilie	1898
Baujahr Heizung	2016
Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.04.2032
Zustand	Gepflegt



Energieskala

## Beschreibung

Modern arbeiten in komfortablem Altbau! Dieses 5-Raum-Büro inmitten der Innenstadt von Elmshorn bietet aufgrund des Grundrisses und der unmittelbaren Nähe zum Elmshorner Bahnhof die perfekte Voraussetzung für Mitarbeiter und Kunden.

Im 2. OG des historischen Gebäudes erstreckt sich eine charakteristisch und gleichzeitig neuwertig ausgestattete Bürofläche (IT-Anschlüsse in jedem Raum) über rund 140 m<sup>2</sup>. Hohe Decken sowie viel Stuck und Pitch-Pine-Dielen verleihen den Räumen einen unverkennbaren historischen Charme. Die geräumige Küche mit Essbereich und angrenzendem kleinen Balkon ist ein gemütlicher Pausenort, dort lassen sich auch kleine Events perfekt vorbereiten. Für Kunden und Mitarbeiter stehen 2 Gäste-WCs zur Verfügung.

Alternativ eignet sich die Fläche auch in der Kombination als Wohnbüro, da zusätzlich ein Vollbad mit Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner zur Verfügung stehen. Im 4. OG befindet sich zudem ein Trockenraum.

Im Dezember 2023 wurden in diese Mieträume neue Fenster eingebaut.

Ein eigener Kellerraum rundet dieses Mietangebot ab.

Die Räume werden zum 1.1.2025 frei.

## Ausstattung

- 5 Büroraume tlw. mit Schiebetür verbunden
- Vertrag für Glasfaseranschluss für 2024/2025 bereits fest mit der Stadt (e-net) vereinbart
- innenliegendes Wannenbad mit Anschluss für Waschmaschine
- neuwertig saniert
- Pitchpine Dielen, teilweise neu
- Stuck-Elemente
- Einbauküche mit Anschluss für Geschirrspüler
- eigener Kellerraum
- kleiner Balkon
- neue Gasheizung in 2016
- kein Fahrstuhl

## Lage

Die Räume befinden sich nur eine Gehminute vom Bahnhof entfernt und liegen zentral, aber trotzdem ruhig in der Fußgängerzone von Elmshorn, die mit Ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten der Magnet für Elmhorner sowie das Umland ist.

Interessant für Großstadtpendler ist die direkte Zugverbindung nach Hamburg: In nur dreißig Minuten erreichen Züge den Hamburger Hauptbahnhof - Für den Autofahrer liegt Elmshorn direkt an der A23.

Der öffentliche Personennahverkehr mit Bussen und Regionalbahnen wächst kontinuierlich.

Elmshorn ist eine leistungsfähige Kleinstadt innerhalb der Metropolregion Hamburg. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sowie ein weitreichendes kulturelles Angebot durch Theaterbühnen und einem großen Kino, bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

## Sonstige Angaben

- Durchlauferhitzer
- Mindestmietzeit 3 Jahre
- die Mietpreise verstehen sich zzgl. Umsatzsteuer
- Staffelmiete ab 2. Jahr /3. Jahr mit 55,00, ab dem 3. Jahr 70,-- Euro Erhöhung
- der Verbrauchsausweis wurde vor dem Fenstertausch erstellt
- Parkplätze sind optional für 70,-- Euro zzgl. MwSt. mietbar



Raum 1



Raum 2



Raum 3



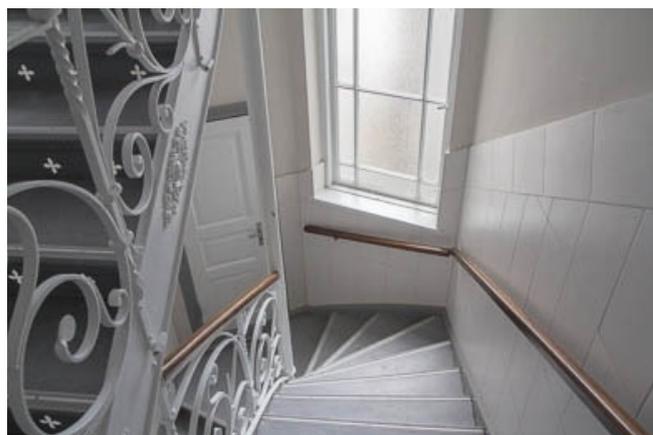
Raum 4



Raum 5



die Küche



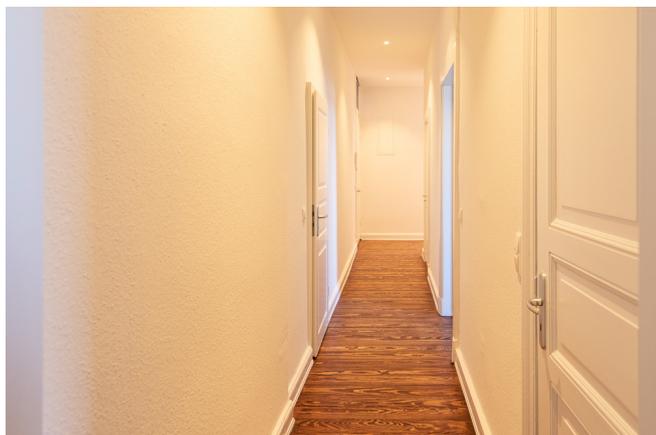
das Treppenhaus



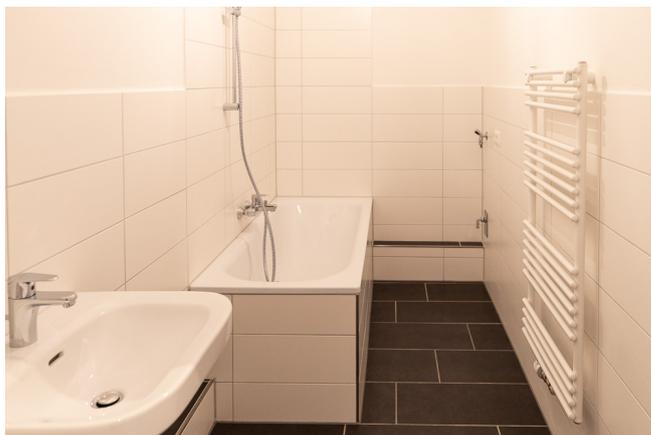
der herrlicher Stuck



...mit Ausblick



der Flurbereich



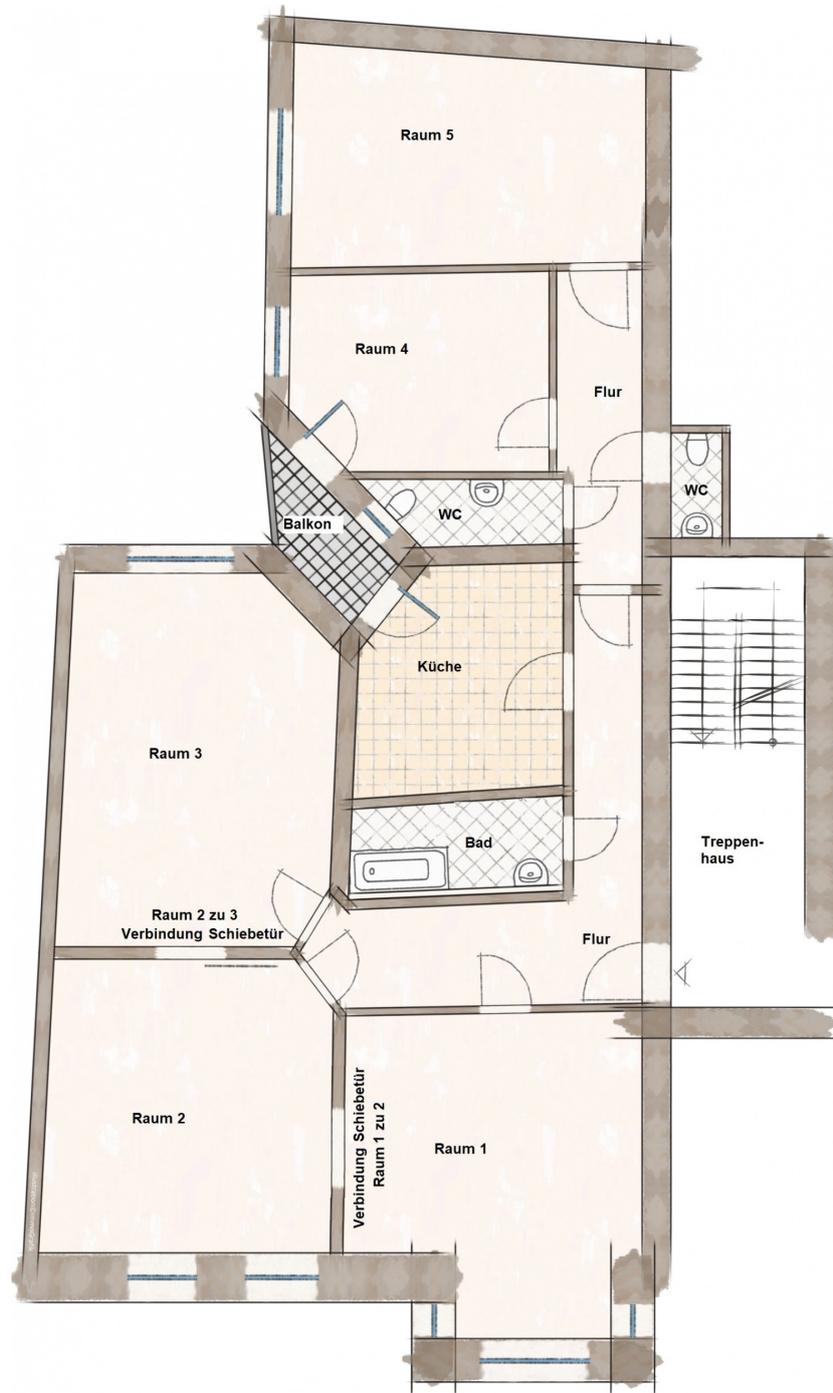
das Wannenbad



das WC mit Fenster zum Balkon



das 2. WC



Grundriss

## Nutzflächenberechnung

### 2. Obergeschoss

Raum 1	ca. 21,56 m <sup>2</sup>
Raum 2	ca. 20,68 m <sup>2</sup>
Raum 3	ca. 24,26 m <sup>2</sup>
Raum 4	ca. 12,90 m <sup>2</sup>
Raum 5	ca. 18,65 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 11,04 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,94 m <sup>2</sup>
WC 1	ca. 2,97 m <sup>2</sup>
WC 2	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 20,18 m <sup>2</sup>
Balkon (anrechenbarer Teil)	ca. 1,51 m <sup>2</sup>

---

**Nutzfläche gesamt** ca. **140,69 m<sup>2</sup>**

Die Flächenangaben und Grundrisse dienen der Veranschaulichung und sind ohne Gewähr.

## Ihre Ansprechpartner



Frau Mareike Priebe  
Borchert Immobilien  
GmbH



Herr Dennis Borchert  
Borchert Immobilien  
GmbH

Telefon: 04121 - 299 0

E-Mail: [info@immo-borchert.de](mailto:info@immo-borchert.de)

---

## Geschäftsführer

Dennis Borchert

Amtsgericht Pinneberg HRB 1503  
Sitz: Elmshorn

---

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Offerte ist freibleibend.

## I. Honorar

Diese AGB werden mit Übersendung bzw. Übergabe unseres Angebots Gegenstand der vertraglichen Beziehung zwischen der VB Immobilien GmbH und dem Adressaten, dem das Angebot gemacht wird. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages (z.B. Kauf, Miete, Pacht), berechnen wir dem Adressaten das ortsübliche Honorar, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch, wenn der Vertragsabschluss erst nach Auftragsbeendigung erfolgt. Das Honorar wird mit dem Abschluss des Vertrages fällig.

## II. Schadenersatz

Unsere Angebote sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Erfolgt eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertragsabschluss zustande, so schuldet der Auftraggeber - unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche - das volle, vereinbarte Honorar.

## III. Haftungsausschluss

Die von den Mitarbeitern der VB Immobilien GmbH gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers/Vermieters. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann die VB Immobilien GmbH daher nicht übernehmen. Ebenso kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die angebotenen Objekte nicht anderweitig verkauft/vermietet werden.

## IV. Provisionsanspruch

Der Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn die Bedingungen des Kaufvertrages von den in unserem Angebot genannten Konditionen abweichen oder wenn der Erwerb durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

## V. Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss zu unterrichten. Der Auftraggeber ist verpflichtet, eine Vertragsabschrift an den Makler zu übersenden.

## VI. Stellung des Maklers

Wir können als unabhängiger Makler sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden.

## VII. Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Elmshorn.