



impro Immobilienverwertung GmbH,  
 NL Hamburg  
 Herr Felix Hinners  
 Pappelallee 28  
 22089 Hamburg

Telefon +49 40 3003151918  
 Telefax +49 40 3003151916  
 Mobil +49 176 84414231  
 E-Mail hinners@impro.de  
 Website www.impro.de



### Attraktive Innenstadt-Investition in Elmshorn - Wohnen & Gewerbe vereint

**ID** 0232/25

**€** gegen Gebot

**%** zzgl. 7,14% Provision, mind. jedoch 3.500,00 EUR  
 pauschale Bearbeitungsgebühr inkl. MwSt.

**📍** 25335 Elmshorn

**🇩🇪** Deutschland

Grundstücksfläche	746,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	unbekannt + 1982	Sanierung	1972
Wohnfläche	277,93 m <sup>2</sup>	Wohneinheiten	5	Gewerbefläche	692,86 m <sup>2</sup>
Gewerbeeinheiten	8	Balkon	Ja	Stellplätze	12
Energieausweis	nicht vorhanden	Erschließung	voll erschlossen		

## Objektbeschreibung

### Lage

- Elmshorn liegt im Herzen von Schleswig-Holstein, nur wenige Kilometer nordwestlich der Metropolregion Hamburg. Die Stadt überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an das Bahn- und Straßennetz sowie durch ihre attraktive Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Wohnqualität.
- Die angebotenen Objekte befinden sich in absoluter 1A-Lage der Elmshorner Innenstadt - inmitten der Fußgängerzone mit hoher Passantenfrequenz.
- In unmittelbarer Nähe liegen der Marktplatz sowie die historische St.-Nikolai-Kirche.
- Trotz der zentralen Lage bieten die rückwärtigen Hofbereiche mit Stellplätzen eine ruhige Atmosphäre und gute Erreichbarkeit.
- Die Liegenschaft zählt zu den besten Geschäftslagen Elmshorns.

### Immobilie

- Zum Verkauf stehen zwei Wohn- und Geschäftshäuser auf einem gemeinsamen Flurstück in zentraler Innenstadtlage von Elmshorn. Die Gebäude sind baulich getrennt, jedoch funktional verbunden durch die gemeinsame Hofsituation und Stellplätze.

### Marktstraße 3

- Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus
- Gesamtfläche: ca. 235,13 m<sup>2</sup>
- Kernsaniert 1972
- 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- 2 Wohneinheiten im Obergeschoss
- Fassade in Fachwerktopik, Zustand gut
- Jede Einheit mit eigener Gastherme
- Gemeinschaftsraum im OG, Holzboden

## **Alter Markt 10**

- Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1982
- Gesamtfläche: ca. 735,66 m<sup>2</sup>, zzgl. Ca. 134,97 m<sup>2</sup> Kellerfläche
- 6 Gewerbeeinheiten und 3 Wohneinheiten
- Balkone im 1. und 2. OG mit Blick auf den Marktplatz
- Gepflegte Klinkerfassade mit Fachwerkelementen im Giebel
- Rundbogen-Schaufenster im Erdgeschoss
- Zentrale Heizungsanlage im Dachgeschoss
- Gemeinschaftlicher Lagerraum vorhanden
- Doppelt verglaste Fenster, gedämmter Dachstuhl, Gauben im DG
- Attraktive Aussichtslage in direkter Nachbarschaft zur Kirche

## **Sonstiges**

- Beide Gebäude befinden sich auf einem gemeinsamen Flurstück, baulich jedoch nicht miteinander verbunden.
- Ein dazwischenliegendes Fremdgebäude trennt die Liegenschaften optisch.
- 12 Stellplätze im Hinterhof mit gemeinsamer Nutzung.
- Flächenangaben basieren auf der vorgelegten Mietübersicht.
- Nähere Informationen und Besichtigungen gerne auf Anfrage
- Verkauf erfolgt gegen Gebot. Zustimmung der Miteigentümerinnen sowie Gläubiger erforderlich.
  
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

## **Sonstiges**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

