

# Exposé

## Wohnung in Itzehoe

### Wohnen im Historisches Juwel von 1659 – Erstbezug nach Renovierung in Citylage



Objekt-Nr. OM-427289

#### Wohnung

Vermietung: **925 € + NK**

Ansprechpartner:  
Schwab Hacker GbR

Sankt Jürgen Straße 1  
25524 Itzehoe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1659	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	108,70 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	14,30 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.775 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem der geschichtsträchtigsten Häuser Itzehoes! Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, modernen Erstbezug-Komfort in einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus aus dem Jahre 1659 zu erleben.

Nach dem großen Stadtbrand neu aufgebaut, diente dieses markante Gebäude mit seinem charakteristischen Lastenkran und prachtvollem Fachwerk einst als Grützmacherei und Branntwein-Brennerei. Heute präsentiert sich die Immobilie nach einer umfassenden, liebevollen Renovierung im Jahr 2026 als exklusives Wohndomizil, das historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung vereint.

Raumaufteilung im Detail

Wohnzimmer: 41,0 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 20,3 m<sup>2</sup>

Kinder-/Arbeitszimmer: 16,5 m<sup>2</sup>

Küche: 11,8 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 5,4 m<sup>2</sup>

Flur: 13,7 m<sup>2</sup>

Bodenraum (Nutzfläche): ca. 14,3 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 123,0 m<sup>2</sup>

Energetische Angaben

Energieausweistyp: Verbrauchsorientiert

Endenergieverbrauch: 186 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: F

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr laut Energieausweis: 1890 (Grundsanierung 1992)

Fenster: Holz / Einfachglas (Denkmalschutz)

Wichtiger Hinweis zu den Nebenkosten: In der monatlichen Vorauszahlung sind die Kosten für Strom, Wasser und Gas nicht enthalten. Diese Verbräuche sind vom Mieter eigenständig bei den Versorgungsunternehmen (z. B. Stadtwerke Itzehoe) anzumelden und direkt zu begleichen.

Lassen Sie sich von diesem Unikat begeistern! Erleben Sie das besondere Flair dieser historischen Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

## Ausstattung

Auf ca. 108,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges Raumkonzept,

das durch Helligkeit und hochwertige Materialien besticht:

Frisch renoviert: Die Wohnung wird gerade umfassend renoviert. Freuen Sie sich auf neue Oberflächen und ein unverbrauchtes Wohngefühl.

**Großzügiges Wohnzimmer (41 m²):** Das Herzstück der Wohnung beeindruckt durch eine weite Fensterfront, charmante Kaminnischen und klassische Flügeltüren. Ein Raum, der Geschichte atmet und gleichzeitig viel Platz für individuelle Entfaltung bietet.

**Moderne Einbauküche:** Die separate Küche (ca. 11,8 m²) ist mit einer brandneuen, hochwertigen Einbauküche ausgestattet.

**Hochwertige Böden:** In den Wohnräumen wurde Eichenlaminatboden verlegt, der die behagliche und helle Atmosphäre unterstreicht.

**Vollbad:** Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet Platz zum Entspannen.

**Platzwunder:** Neben einem Abstellraum in der Wohnung gehört ein großzügiger Bodenraum (Nutzfläche ca. 14,30 m²) zur Einheit – ideal für alles, was nicht täglich griffbereit sein muss.

**Technik:** Die Wohnung verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung sowie separate Zähler für Wasser und Strom. Wichtiger Hinweis: Die Abrechnung dieser Verbräuche erfolgt direkt zwischen dem Mieter und den Versorgungsunternehmen.

**Flexibilität:** Dank der vorteilhaften Raumaufteilung ist die Wohnung auch hervorragend für Wohngemeinschaften (WG) geeignet.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Bilder von der Innenausstattung gelten als Beispiele nach der Renovierung. Die Arbeiten finden aktuell noch statt und sind Ende März 2026 abgeschlossen.

Um eine zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage zu gewährleisten und im Sinne einer seriösen Vorauswahl, bitten wir Sie, zur Besichtigung oder im direkten Anschluss folgende Unterlagen vollständig einzureichen:

- Vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft
- Identitätsnachweis (Kopie des Personalausweises)
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate
- Aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung Ihres aktuellen/letzten Vermieters

## Lage

**Makrolage:** Itzehoe, die charmante Kreisstadt des Kreises Steinburg, besticht durch ihre Lage an der Stör und die hervorragende Anbindung an die Metropolregion Hamburg (ca. 40 Autominuten über die A23 oder bequem per Bahn).

**Mikrolage & Infrastruktur:** Die St.-Jürgen-Straße 1 befindet sich in absoluter Citylage. Hier wohnen Sie dort, wo Itzehoe am lebendigsten ist:

**Einkaufen & Gastronomie:** Die Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants liegt direkt vor Ihrer Haustür.

**Alltag:** Ärzte, Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

**Anbindung:** Der ZOB und der Bahnhof Itzehoe sind schnell erreicht, was die Wohnung ideal für Pendler macht.

**Kultur:** Als Bewohner eines der ältesten Häuser der Stadt leben Sie inmitten der historischen Kulisse Itzehoes.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Bad

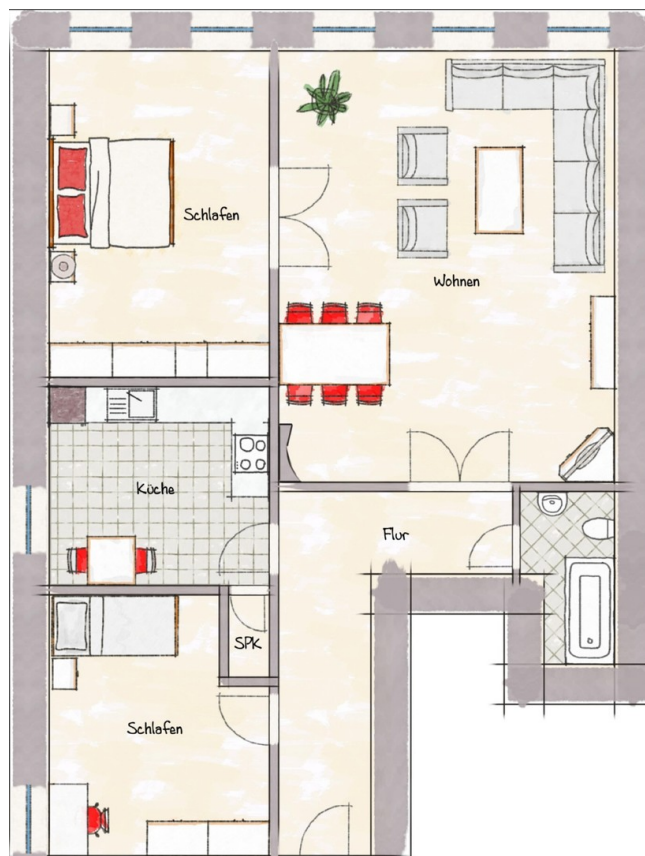


Flur

# Exposé - Galerie



Kinder / Arbeitszimmer



Grundriss



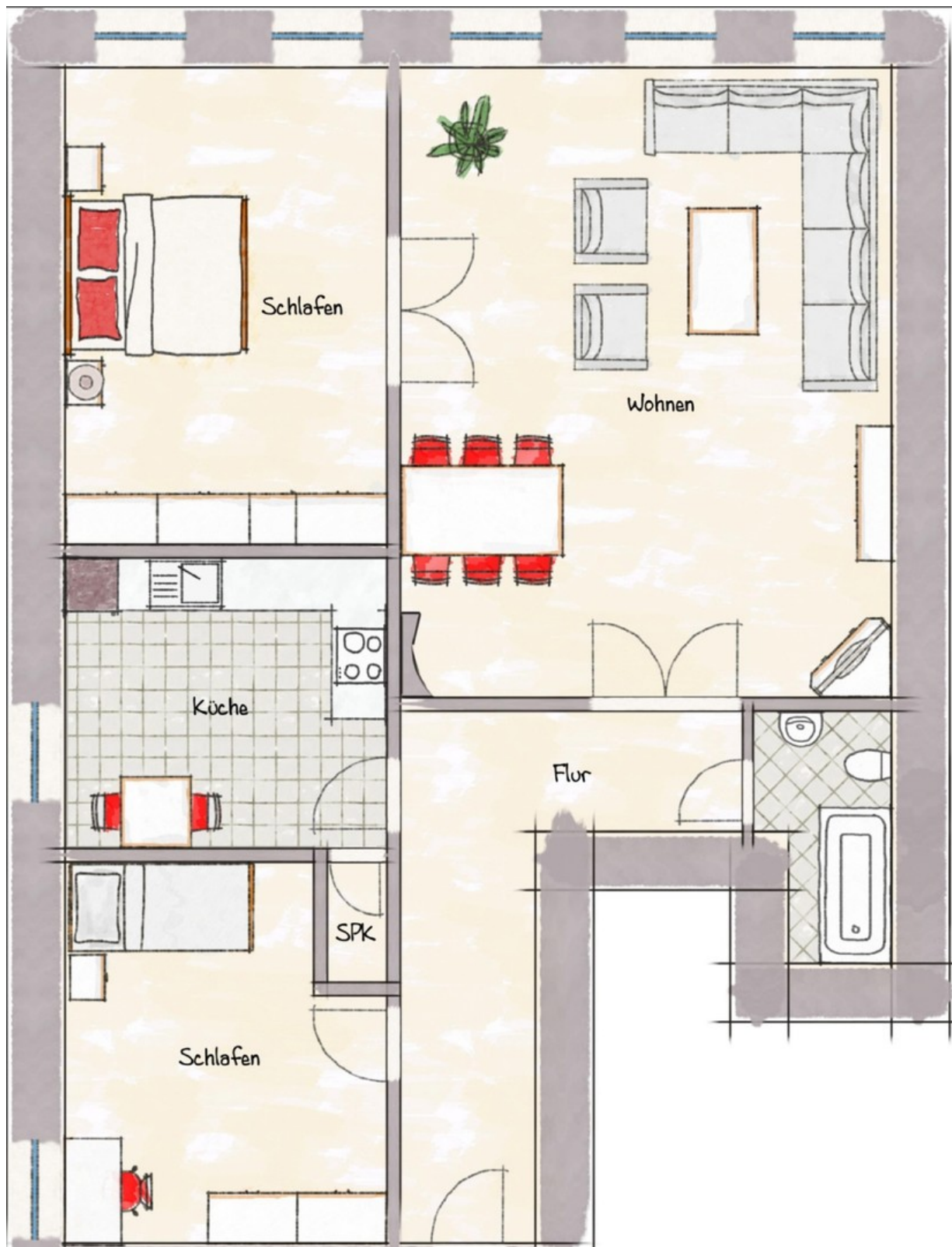
# Exposé - Galerie



~ Citywohnung in historischem Altbau ~

Außenansicht Hauseingang

# Exposé - Grundrisse



Grundriss