



## Sofort verfügbare Gewerbeimmobilie für Eigennutzer oder zur Vermietung

<b>OBJEKT-ID</b>	vk_hlp_as25	
<b>ECKDATEN</b>	Adresse	22047 Hamburg / Wandsbek
	Kaufpreis	4.100.000,00 €
	Gesamtfläche	3.045 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche verfügbar	2.688 m <sup>2</sup>
	Lagerfläche verfügbar	2.000 m <sup>2</sup>
	Bürofläche verfügbar	960 m <sup>2</sup>
	Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Baujahr	1960
	Zustand	Gepflegt

Primärenergieträger	Fernwärme
Energiepass	Energieverbrauchsausweis

## ANSPRECH-PARTNER

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
 Frau Jeanette Kuhnert  
 Lübecktordamm 1-3  
 20099 Hamburg  
 Telefon: 004940238307286  
 E-Mail: j.kuhnert@wittlinger-co.de

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Das hier angebotene Verkaufsobjekt wurde 1960 gebaut und steht zur alleinigen Nutzung auf einem ca. 2.688,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Vor dem Gebäude liegt der dazugehörige Parkplatz mit derzeit 8 Stellplätzen, welcher jedoch durch Umbauarbeiten Erweiterungspotential bietet. Auf der Hinterseite des Gebäudes befinden sich ein Rolltor und auf der Vorderseite eine Rampe, die für Anlieferungszwecke genutzt werden können. Die ca. 3.045 m<sup>2</sup> große Gebäudefläche erstreckt sich über drei Etagen (Erd-, 1. und 2. Obergeschoss) und eine Teilunterkellerung. In der angebotenen Immobilie lassen sich Produktions-, Lager- und Büroflächen vereinen.

## LAGE

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil Wandsbek (ca. 37.340 Einwohner, Stand 31.12.2021) und dessen gleichnamigen Bezirk Wandsbek (ca. 444.037 Einwohner, Stand 31.12.2021). Wandsbek gilt als urban, geschäftig und ebenso grün. Unter anderem durch die guten Arbeits- und Wohnmöglichkeiten konnte in den letzten 5 Jahren ein Bevölkerungswachstum von + 2,40 % verzeichnet werden.

## AUSSTATTUNG

Das Gebäude weist Bodentraglasten von ca. 1.000 kg/m<sup>2</sup> im EG, 500 kg/m<sup>2</sup> im 1. OG und 275 kg/m<sup>2</sup> im 2. OG auf. Die Deckenhöhe im EG und 1. OG beträgt ca. 3,80 m und im 2. Obergeschoss ca. 2,80 m. Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug, einen Lastenaufzug und drei Starkstromanschlüsse. Der Bürobereich ist mit Teppichboden versehen und der Rest der Immobilie mit Linoleumbelag. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt zentral über Fernwärme. Die Türen weisen einer Breite von ca. 100 cm auf, die verschiedenen Etagen wurden mit behindertengerechten Sanitäranlagen ausgestattet.

## SONSTIGES

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

## IMPRESSUM

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
 Lübecktordamm 1-3  
 20099 Hamburg

Telefon: +49 40 238307280  
 moin@wittlinger-co.de

Sitz Hamburg  
Amtsgericht Hamburg  
HRA 126315

USt-IdNr.: DE335606695

Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Kuhnert Wittlinger Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz Hamburg  
Amtsgericht Hamburg  
HRB 164833

USt.-IdNr.: DE334923999

Geschäftsführung:  
Jeanette Kuhnert, Lisa-Marie Wittlinger

Zulassung erteilt nach:  
§ 34c Gewerbeordnung