



## Büro- / Praxisfläche gegenüber vom Alstertal Einkaufszentrum

**OBJEKT-ID**

11249

**ECKDATEN**

Adresse	22391 Hamburg-Poppenbüttel
Objektyp	Mietobjekt
Kaltmiete	3.528,00 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	18,00 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	842,80 €
Gesamtfläche	196 m <sup>2</sup>
Bürofläche verfügbar	196 m <sup>2</sup>
Boden	Teppich
Baujahr	1993
Zustand	gepflegt

---

Heizung	Fernwärme
Energiepass	Energieverbrauchsausweis
<hr/>	
Courtage	1,5 Brutto-Monatsmieten

---

**KOSTEN****ANSPRECH-  
PARTNER**

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG  
Frau Melanie Gütschow  
Alstertwiete 3  
20099 Hamburg  
Telefon: +49 (40) 410988824  
E-Mail: mg@witthoeft-gewerbe.com

**OBJEKT-  
BESCHREIBUNG**

Die hier zur Vermietung stehende Büro- / Praxisfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Obergeschoss eines 6-geschossigen Geschäftshauses mit Personenaufzug und Tiefgarage. Das Gebäude wurde im Jahr 1993 errichtet. Die Mietung verfügt über fünf Räume, einen offenen Empfang und einen Abstellraum. Getrennte Sanitäranlagen sowie eine gut ausgestattete Pantry sind vorhanden. Zu der modernen Ausstattung der Fläche gehören unter anderem eine bildschirmarbeitsgerechte Beleuchtung und außenliegender Sonnenschutz. Als Fußbodenbelag ist ein hochwertiger Teppichboden verlegt. Auf dem Parkdeck im Hinterhof können bei Bedarf entgeltlich Außen- und auch Tiefgaragen-Stellplätze angemietet werden. Die attraktive und gut belichtete Büroeinheit kann als funktional und den Anforderungen eines Büromieters als gut anpassbar bezeichnet werden.

Miete 3. OG (ca. 196 m<sup>2</sup>): ab 18,00 € / m<sup>2</sup> mtl. netto-kalt

Bei dem hier angegebenen Mietpreis handelt es sich um einen „ab-Mietpreis“ – je nach Übergabezustand / Ausbau.

Eine Anmietung ist zum 01. Januar 2025 möglich.

Bei Bedarf kann ein beleuchtetes Schild auf dem Diakasten am Heegbarg angemietet werden.

**LAGE**

Das Gebäude „Heegbarg 14“ befindet sich in Hamburg-Poppenbüttel, einem beliebten Wohn- und Geschäftsgebiet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) mit einer Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern sowie der S- und Busbahnhof „Poppenbüttel“ befinden sich direkt vor der Tür. Die Autobahn A1 ist etwa 5 Kilometer entfernt und über die nahegelegene Bundesstraße B 433 gut erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist etwa 15 Kilometer entfernt und mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 Minuten zu erreichen. Poppenbüttel bietet eine attraktive Geschäftsumgebung für Büromieter mit einer breiten Palette von Dienstleistungsunternehmen sowie gastronomischen Konzepten. Die Umgebung zeichnet sich insgesamt durch eine gute und intakte Infrastruktur sowie eine sehr

## AUSSTATTUNG

hohe Kaufkraft aus.

- direkt gegenüber vom AEZ
- Fahrstuhl
- Außen- u. TG-Stellplätze vorhanden
- 5 Räume + Empfang
- bildschirmarbeitsgerechte Beleuchtung
- außenliegender Sonnenschutz
- getrennte WC´s

## IMPRESSUM

Firma: Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG, Alstertwiete 3, 20099 Hamburg

Tel.: 0049 (0)40/410 98 88-0

Fax: 0049 (0)40/410 98 88-22

Geschäftsführer: Nils Witthöft und Oliver Schönbohm

Handelsregister-Nr.: HRA 95146 - Amtsgericht Hamburg

Firmengründung: 2000

E-Mail: [business@witthoeft.com](mailto:business@witthoeft.com)

Aufsichtsbehörde: Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Mitglied im Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD) und im Verein Hamburger Hausmakler von 1897 e.V. (VHH)

Alle Einzelheiten und Daten unserer Angebote richten sich nach den Angaben der jeweiligen Auftraggeber. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Eine ortsübliche Maklercourtage ist erst mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Die auf dieser Internetseite angebotenen Leistungen (Zusendung von Exposés) sind für den Nutzer kostenlos. Bitte geben Sie Ihre Daten richtig und vollständig an, so dass wir Ihre Anfrage umgehend bearbeiten können.

BILDER



Außenansicht II



Außenansicht III



Außenansicht IV