



## Moderne Bürofläche mit Industriecharakter in Hamburg-Winterhude

**OBJEKT-ID**

11280

**ECKDATEN**

Adresse	22303 Hamburg-Winterhude
Objekttyp	Mietobjekt
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	16,00 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	348,00 €
Gesamtfläche	116 m <sup>2</sup>
Bürofläche verfügbar	116 m <sup>2</sup>
Etage	4
Boden	Kunststoff
Zustand	modernisiert

---

Heizung Fernwärme

---

## KOSTEN

Courtage 3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt.

---

## 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 Bürofläche von ca. 116 m<sup>2</sup> befindet sich im 4. Obergeschoss (Endetage) im rückwärtigen Gebäudeteil eines repräsentativen Kontorhauses. Die Mietfläche verfügt über zwei abgetrennte Büroräume, einen „open space“-Bereich mit Oberlicht (Tageslicht), getrennte WC`s (Herren-WC mit Urinal), einen Server- / Lagerraum und eine vollausgestattete Pantry mit Tresen. Als Fußbodenbelag ist ein moderner, anthrazitfarbener Kunststoff-Designboden verlegt. Beide Büroräume verfügen über ein Glasschwert neben der Tür.

Durch die Lage auf dem hinteren Grundstücksteil herrscht ein absolut ruhiges Arbeitsklima – mit Blick über die Dächer von Winterhude!

Eine Anmietung ist per 01. April 2025 möglich.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, sämtliche Einrichtungsgegenstände vom derzeitigen Mieter zu übernehmen.

Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärme-Heizung.

Das Gebäude besticht durch seinen ansprechenden Industriecharakter und hat auch aufgrund der gefragten Lage viele „kreative“ Mieter gefunden, unter anderem Werbeagenturen, Architekten, Fotografen etc.

## LAGE

Dieses historische Gebäude befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im bevorzugten Stadtteil Hamburg-Winterhude. In nur wenigen Gehminuten sind der Stadtpark und die Kampnagel-Fabrik, die auch in der Jarrestraße liegt, zu erreichen. Mit der nahe gelegenen U-Bahn-Station „Saarlandstraße“ ist ein sehr guter Anschluss an den öffentlichen Personen-Nahverkehr gewährleistet. Eine Bushaltestelle befindet sich vor der Tür. In unmittelbarer Nachbarschaft sind verschiedene Einzelhandelsgeschäfte vorhanden, die alle Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs bieten. Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Auto in fünf bis zehn Minuten zu erreichen.

## AUSSTATTUNG

- Endetage
- 2 abgetrennte Räume
- Glasschwerter neben den Türen
- open space mit Oberlicht / Tageslicht
- Pantry mit Tresen
- getrennte WC's
- Server- / Lagerraum
- Lastenaufzug

## SONSTIGES

Ein Energieausweis ist aufgrund von Denkmalschutz nicht erforderlich.

## 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



rückwärtige Ansicht



Treppenhaus



Rückansicht



Eingangsbereich





offene Pantry



Teeküche



Bürraum I





Büroraum II