



## Neue und schöne Bürofläche direkt an der Pinnau im Friedrichs-Ufer, provisionsfrei für den Mieter

### OBJEKT-ID

vm\_le\_fes28\_0.D.g.01

### ECKDATEN

Adresse	25421 Pinneberg
Objekttyp	Mietobjekt
Kaltmiete	2.209,68 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	16,20 €/m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	136,4 m <sup>2</sup>
Nutzfläche verfügbar	136,4 m <sup>2</sup>
Bürofläche verfügbar	136,4 m <sup>2</sup>
Baujahr	2025
Energiepass	Energiebedarfsausweis

**ANSPRECH-  
PARTNER**

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Herr Giuliano de Souza  
Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg  
Telefon: +49 40 238307284  
E-Mail: g.desouza@wittlinger-co.de

**OBJEKT-  
BESCHREIBUNG**

Im Neubauprojekt FRIEDRICHS-UFER in zentraler Lage von Pinneberg entstehen vielseitig nutzbare Gewerbeeinheiten mit hoher Aufenthaltsqualität und flexibler Raumgestaltung. Insgesamt stehen acht attraktive Flächen im Erdgeschoss zur Verfügung – sechs davon mit direkter Straßenpräsenz, zwei weitere sind ruhig zum Innenhof gelegen und verfügen über separate Zugänge.

Die Einheiten bieten Raumgrößen zwischen ca. 128 m<sup>2</sup> und 460 m<sup>2</sup> und sind prädestiniert für Einzelhandel, Gastronomie, oder Büronutzung.

Hohe Decken von teilweise 4 Metern und großzügige Fensterfronten zur Straße sorgen für ein offenes, einladendes Raumgefühl – ideal zur Präsentation, Kundenberatung oder gastronomischer Nutzung. Ein besonderes Highlight ist die Einheit im Haus A, die mit einer großzügigen Terrasse zum begrünten Innenhof überzeugt – perfekt als Café- oder Gastrofläche mit Außenbereich.

**LAGE**

Mitten im Herzen von Pinneberg, direkt an der Friedrich-Ebert-Straße, befindet sich das Neubauprojekt FRIEDRICHS-UFER.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege, hohe Frequenz und ein lebendiges Umfeld.

Die Rathauspassage, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die zusätzlich in den Obergeschossen entstehenden 120 Wohnungen bilden ideale Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Pinneberg verbindet das Beste aus zwei Welten: eine grüne, gewachsene Stadtstruktur mit direkter Nähe zur Metropole Hamburg. Ob mit der S-Bahn in rund 18 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof oder mit dem Auto über die A23 – die Verbindung ist schnell, einfach und zuverlässig. Auch der Flughafen Hamburg ist in unter 30 Minuten erreichbar. Gastronomiebetriebe profitieren von der hohen Passantenfrequenz und der zentralen Sichtlage, Einzelhändler von einem kaufkräftigen Einzugsgebiet mit gewachsener Infrastruktur. Für Büronutzer und andere Gewerbetreibende bieten die kurzen Wege zu Behörden, Kunden und Nahversorgung sowie die schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt einen attraktiven Mehrwert.

Auch das Umland spricht für sich: Städte und Gemeinden wie Halstenbek, Rellingen, Prisdorf, Tornesch und Elmshorn sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und erweitern das potenzielle Kunden- und Mitarbeiterumfeld erheblich.

Gleichzeitig bietet Pinneberg mit seiner Nähe zur Pinnau, zu Grünanlagen und Naherholungsgebieten wie dem Forst Klövensteen einen Ausgleich zum städtischen Arbeitsalltag – ein Standort, der Arbeiten, Erreichen und Leben miteinander verbindet.

## AUSSTATTUNG

Zur funktionalen Ausstattung zählen barrierefreie Zugänge sowie praktische Nebenräume oder Lagerflächen, die direkt an die Einheit angeschlossen oder im Untergeschoss untergebracht sind. Jede Fläche wird im veredelten Rohbauzustand übergeben – inklusive vorbereiteten Sanitäranlagen und Rohfußboden – sodass der Innenausbau ganz nach den individuellen Bedürfnissen und dem Corporate Design des Mieters erfolgen kann. Für Gastronomiebetriebe ist ein Fettabscheider bereits installiert.

Einige der Einheiten bieten zudem den Komfort ebenerdiger Stellplätze direkt am Gebäude – praktisch für Mitarbeitende, Lieferanten oder Kunden.

## SONSTIGES

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei für den Mieter bei einer Mietlaufzeit von 10 Jahren.

## IMPRESSUM

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Lübeckertordamm 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

BILDER



70590722-4c23-439b-bc9d-1574e087a346jpg



7ac1b34f-f696-4a90-96ff-112cdc4f8027jpg



ffafbc66-b931-4b46-9d4b-04dab9d0ec91jpg



Visualisierung

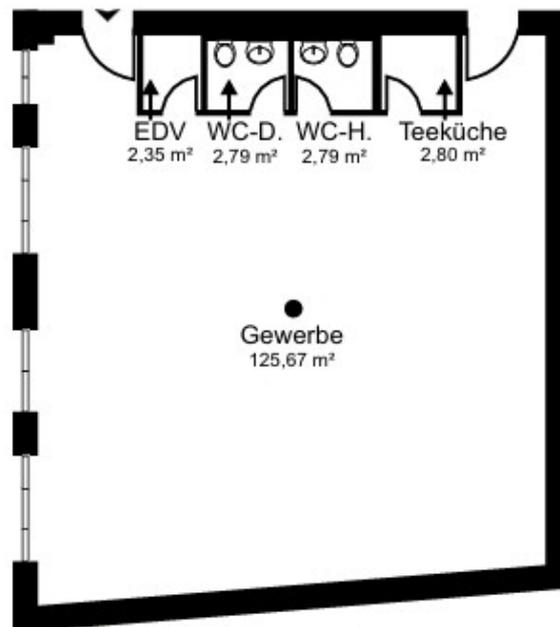
WIR SIND  
MITGLIED  
IM IVD



IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD  
BUNDESVERBAND DER IMMOBILIENBERATER,  
MAKLER, VERWALTER UND  
SACHVERSTÄNDIGEN E.V.

[www.wittlinger-co.de](http://www.wittlinger-co.de)

IVD Werbung Immobilienportale



Grundriss EG, ca 136 qm