



Exklusive Gewerbefläche mit maximaler Glasfront & Wertsteigerungspotenzial!

OBJEKT-ID

21594

ECKDATEN

Adresse	21073 Hamburg
Objekttyp	Kaufobjekt
Kaufpreis	1.290.000,00 €
Gesamtfläche	690 m²
Nutzfläche verfügbar	651,5 m²
Fahrstuhl	Personen
Küche	Einbauküche
Baujahr	1972
Zustand	modernisiert
Heizung	Zentralheizung
Energiepass	Energieverbrauchsausweis

Verbrauchskennwert	111
--------------------	-----

KOSTEN

Courtage	3,57%
----------	-------

ANSPRECH-PARTNER

Haferkamp Immobilien GmbH
 Herr Waldemar Arnold
 Bremer Straße 181
 21073 Hamburg
 Telefon: +49(40) 766500-821
 E-Mail: anfragen@haferkamp-investment.de

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Die außergewöhnliche Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss des Gebäudes befindet sich in zentraler Lage von Hamburg-Harburg. Dank der dreiseitigen, großzügigen Verglasung wird die gesamte Fläche mit viel Tageslicht durchflutet und bietet eine helle, repräsentative Arbeitsatmosphäre mit hoher Außenwirkung.

Die Einheit präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, teilweise neuwertig ausgebauten Zustand. Ein besonderes Highlight ist der professionelle Schwingboden mit hochwertigem Stäbchenparkett in Fischgrät-Optik. Ergänzt wird dies durch eine moderne Rasterdecke mit integrierter Klima- und Lichttechnik.

Die großzügige Hauptfläche lässt sich durch installierte Schiebewände flexibel in mehrere Bereiche unterteilen. Zusätzlich stehen eine stilvolle Bar-Lounge, Sanitäranlagen (Damen/Herren), Umkleiden sowie ein separates Büro zur Verfügung.

Ob Kreativ-Loft, Praxisgemeinschaft, Showroom oder Nutzung im Bereich Sport und Wellness – diese flexible Gewerbefläche bietet vielfältige Möglichkeiten in attraktiver Lage im Hamburger Süden.

LAGE

Diese Gewerbeeinheit befindet sich in einer der exponiertesten und bestangebundenen Lagen von Hamburg-Harburg. Der Standort zeichnet sich durch eine perfekte Symbiose aus gewachsener urbaner Struktur und außergewöhnlich hoher Visibilität aus. Durch die markante Ecklage an einer der meistbefahrenen Verkehrsachsen genießt das Objekt eine überdurchschnittliche Außenwirkung. Die großzügigen Fensterfronten fungieren als natürliche Werbeflächen, die täglich von tausenden Pendlern wahrgenommen werden – eine unbezahlbare Präsenz im öffentlichen Raum.

Ein entscheidender Vorteil ist das enorme Zukunftspotenzial: Die Harburger Innenstadt steht im Fokus massiver städtebaulicher Aufwertungsmaßnahmen. Im Rahmen des Plans "Innenstadt Harburg 2040" und der kontinuierlichen Erweiterung des Binnenhafens zu einem modernen Urban-Quartier erfährt das gesamte Umfeld eine signifikante Aufwertung. Diese politisch gewollte Transformation und die engere Verzahnung der City mit dem dynamischen Hafenareal bieten eine hervorragende Perspektive für die Standortattraktivität und lassen eine nachhaltige

Wertsteigerung erwarten.

Die infrastrukturelle Vernetzung ist ideal: Der S-Bahnhof Harburg Rathaus liegt in direkter, fußläufiger Entfernung. Von hier aus sichern die Linien S3 und S5 eine Anbindung an die Hamburger Innenstadt in nur ca. 15 Minuten. Zudem ist der Fernbahnhof Harburg nur eine Station entfernt. Auch für den Individualverkehr ist der Standort perfekt positioniert: Über die Bundesstraßen B73 und B75 besteht ein direkter Anschluss an die Autobahnen A1 und A7. Ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten in den umliegenden Parkhäusern garantieren eine entspannte Anfahrt.

Das direkte Umfeld bietet mit dem Rathaus, dem Amtsgericht, der Technischen Universität (TUHH) sowie dem Phoenix-Center eine erstklassige Infrastruktur, die für eine stetige Kundenfrequenz sorgt. Hier investieren Sie in einen Standort, der etablierte Qualität mit glänzenden Zukunftsaussichten vereint.

AUSSTATTUNG

- Dreiseitige Vollverglasung – maximale Helligkeit und hohe Werbewirksamkeit

- Hochwertiger Schwingboden mit Stäbchenparkett in Fischgrät-Optik

-

Flexible Raumaufteilung – Teilung in bis zu drei Einzelflächen durch Schiebewände möglich

-

Neuwertiger Modernisierungsgrad und äußerst gepflegter Zustand

- Repräsentative, fest installierte Bar-Lounge / Empfangsbereich

- Moderne Raster- bzw. abgehängte Decke mit integrierter Licht-, Ton- und Klimatechnik

- Überwiegend klimatisierte Räume

-

Getrennte Damen- und Herren-WCs sowie Umkleideräume

- Separater, abgeschlossener Bürobereich

- Zwei Zugänge zur Einheit

Fahrradständer im Gebäude vorhanden

SONSTIGES

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME!

Für Interessenten:

Sie haben Interesse an dieser Immobilie? Dann erreichen Sie unser Team vom "Büro Harburg" unter der Tel.-Nr. 040/766500-1 immer Mo.-Do. von 9.00 bis 18.00, Fr. von 9.00 bis 16.00 und Sa. u. So. nach Vereinbarung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir elektronische Anfragen nur bei vollständigen Adressdaten bearbeiten können.

Noch nicht das Richtige dabei? Legen Sie doch einfach kostenlos und unverbindlich Ihren ganz persönlichen Suchauftrag an. Dann erhalten Sie neue, passende Angebote per E-Mail und sind anderen Interessenten immer eine Nasenlänge voraus. Und sollten sich Ihre Wünsche ändern, können Sie den Suchauftrag jederzeit anpassen oder löschen. Direkt zum Suchauftrag gelangen Sie über www.haferkamp-suchauftrag.de.

IMPRESSUM

Haferkamp Immobilien GmbH · Bremer Str. 181, 21073 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Ollig, Thomas Machtenberg ·

Amtsgericht Hamburg, HRB 98440, Ust.IdNr.: DE250647021

Aufsichtsbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Harburg Verbraucherschutz,
Gewerbe, Umwelt · Knoopstr. 35, 21073 Hamburg

BILDER



Ansicht Kaufobjekt r



Ansicht Kaufobjekt l



Ansicht ges



Bar