



## NEUBAU-LADENFLÄCHE IN ZENTRALER LAGE VON HAMBURG-EPPENDORF

### OBJEKT-ID

11446

### ECKDATEN

Adresse	20251 Hamburg-Eppendorf
Kaltmiete	4.185,72 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	33,00 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	482,00 €
Gesamtfläche	126,84 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche verfügbar	126,84 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab	01. Januar 2027
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

**KOSTEN**

Courtage

provisionsfrei für den Mieter

**ANSPRECH-  
PARTNER**

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG  
Frau Melanie Gütschow  
Poststraße 37  
20354 Hamburg  
Telefon: 004940410988824  
E-Mail: mg@witthoeft-gewerbe.com

**OBJEKT-  
BESCHREIBUNG**

Die hier angebotene Neubau-Ladenfläche befindet sich im Erdgeschoss eines modernen 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshausneubaus in attraktiver Lage an der Hoheluftchaussee. Die große Schaufensterfront sorgt für eine repräsentative Außenwirkung. Ein besonderes Highlight der Ladenfläche ist die kleine, rückwärtig gelegene Terrasse, die über einen direkten Zugang aus den Mieträumen erreichbar ist. Die Nutzung dieser Terrassenfläche ist nach individueller Abstimmung möglich. Der Ausbau der Ladenfläche kann zum jetzigen Zeitpunkt noch in Absprache mit dem neuen Mieter erfolgen. Der Neubau entsteht nach modernen energetischen Standards und verbindet nachhaltige Bauweise mit einem repräsentativen Standort in zentraler Lage.

Die Ladenfläche ist voraussichtlich zum Januar / Februar 2027 bezugsfertig.

Eine voll-gastronomische Nutzung ist leider ausgeschlossen.

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung.

**LAGE**

Der Neubau befindet sich in belebter Lage in Hoheluft-Ost an der Grenze zu Eppendorf. Die Hoheluftchaussee zählt zu den gefragtesten Lagen Hamburgs und zeichnet sich durch ihre lebendige Umgebung mit vielfältiger Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten aus. Gleichzeitig profitieren Mieter von einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer hohen Sichtbarkeit in urbaner Umgebung.

Eine Bushaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Tür. Das Stadtzentrum ist in weniger als 10 Minuten zu erreichen. Mehrere U- und S-Bahn-Stationen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die U-Bahnstation „Hoheluftbrücke“ ist nur 500 m entfernt. Zahlreiche Bars, Restaurants sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Nähe zu finden.

**AUSSTATTUNG**

- Neubau-Erstbezug
- Ausbau in Abstimmung mit dem Mieter
- große Schaufensterfront
- eigene Terrasse im Innenhof
- barrierefrei
- Fahrstuhl
- Be- u. Entlüftungssystem
- behindertengerechtes WC

## IMPRESSUM

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG

Alstertwiete 3, 20099 Hamburg

Tel.: +49 (0)40/410 98 88-0

Fax: +49 (0)40/410 98 88-22

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

Homepage: [www.witthoeft.com](http://www.witthoeft.com)

?Geschäftsführer: Nils Witthöft

Handelsregister-Nr.: HRA 95146 – Amtsgericht Hamburg

Steuernummer: 74/350/00392 – Finanzamt Hamburg-Mitte

Aufsichtsbehörde:

Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt

Klosterwall 2 (Block A)

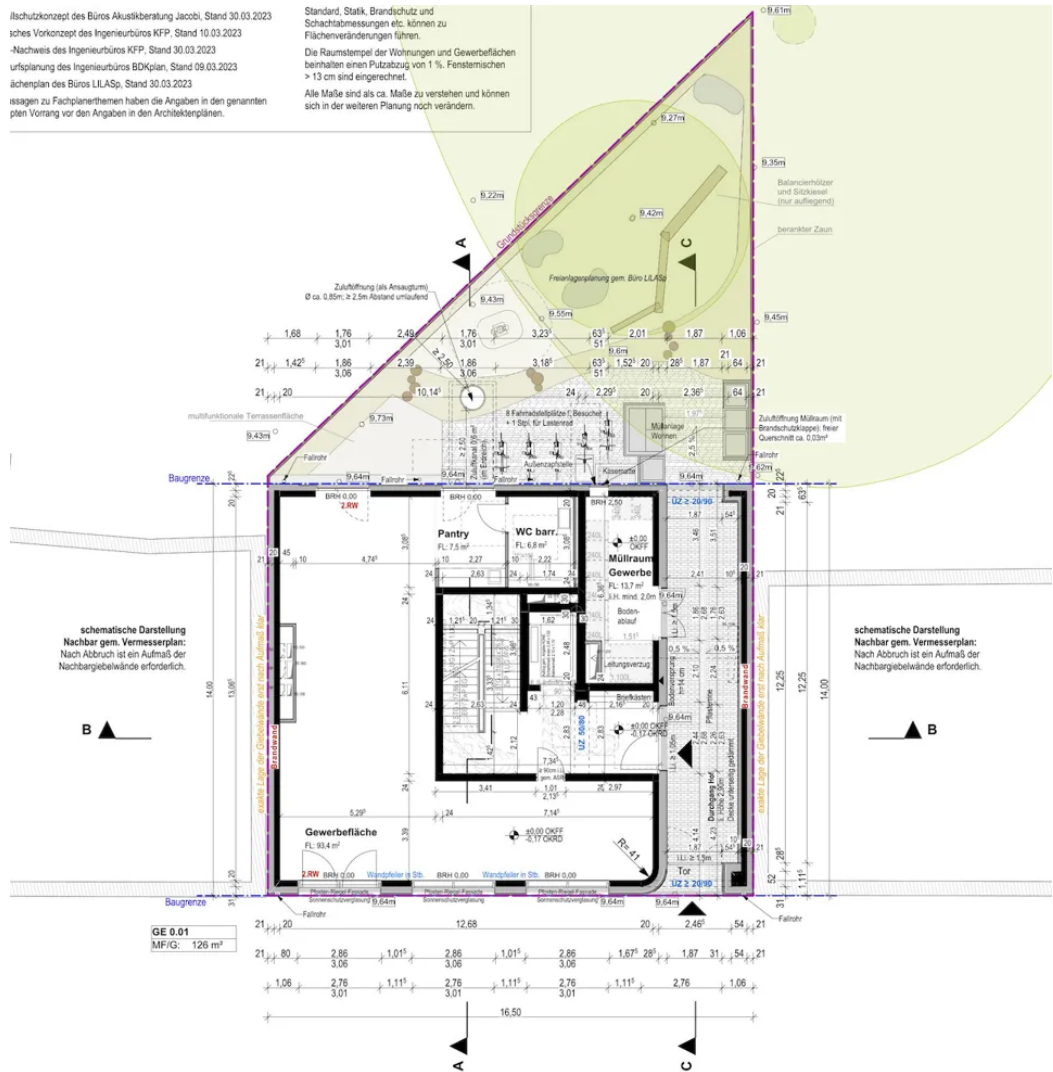
20095 Hamburg

Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD) – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. und im Verein Hamburger Hausmakler von 1897 e.V. (VHH)

BILDER

Ischutzkonzept des Büros Akustikberatung Jacobi, Stand 30.03.2023  
 sches Vorkonzept des Ingenieurbüros KFP, Stand 10.03.2023  
 -Nachweis des Ingenieurbüros KFP, Stand 30.03.2023  
 urfsplanung des Ingenieurbüros BDKplan, Stand 09.03.2023  
 ickenplan des Büros LILASp, Stand 30.03.2023  
 issagen zu Fachplanerthemen haben die Angaben in den genannten  
 pten Vorrang vor den Angaben in den Architektenplänen.

Standard, Stalk, Brandschutz und  
 Schachtabmessungen etc. können zu  
 Flächenveränderungen führen.  
 Die Raumstempel der Wohnungen und Gewerbeflächen  
 behalten einen Putzabzug von 1%. Fensterstischen  
 > 13 cm sind eingerechnet.  
 Alle Maße sind als ca. Maße zu verstehen und können  
 sich in der weiteren Planung noch verändern.



Grundriss Laden