


**OBJEKT-ID**

vm\_hlp\_asl400\_1.2

**ECKDATEN**

Adresse	22559 Hamburg
Kaltmiete	1.486,53 €
Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	8,30 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	537,30 €
Gesamtfläche	179,1 m <sup>2</sup>
Ladenfläche verfügbar	179,1 m <sup>2</sup>
Etage	1
Baujahr	2020
Zustand	Rohbau
Primärenergieträger	Fernwärme
Energiepass	Energiebedarfsausweis

---

Endenergiebedarf	102.00
------------------	--------

---

**KOSTEN**

---

Kaution	3 Bruttomonatsmieten zzgl. Ust.
---------	---------------------------------

---

**ANSPRECH-  
PARTNER**

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Herr Giuliano de Souza  
Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg  
Telefon: 004940238307284  
E-Mail: g.desouza@wittlinger-co.de

**OBJEKT-  
BESCHREIBUNG**

Der Handwerker Hof in Rissen vereint modernes Arbeiten und Leben in einem zeitgemäßen Neubaukonzept im Hamburger Westen. Auf dem großzügigen Areal sind vielseitig nutzbare Gewerbeflächen in Kombination mit Wohnnutzungen und ergänzender Infrastruktur wie einer Kindertagesstätte entstanden.

Die insgesamt rund 24 Gewerbeeinheiten verteilen sich auf drei Ebenen und bieten flexible Grundrisse für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Von Handwerk über Produktion bis hin zu Showroom- und Dienstleistungsflächen sind hier möglich.

Die Architektur zeichnet sich durch eine klare, moderne Formensprache aus und wird durch begrünte Innenhöfe sowie Dachflächen ergänzt, wodurch ein angenehmes und hochwertiges Arbeitsumfeld geschaffen wird. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Einheiten und unterstreichen den offenen Charakter des Ensembles. Die Erdgeschossflächen verfügen über Sektionaltore. Die Flächen im 1.OG sind per Lastenaufzug erreichbar.

**LAGE**

Der Handwerker Hof findet sich in attraktiver Lage im Westen Hamburgs, in den gefragten Elbvororten. Der Standort kombiniert naturnahes Umfeld mit urbaner Infrastruktur und bietet damit ideale Voraussetzungen für Unternehmen und Mitarbeiter.

Die Umgebung ist geprägt von einer hohen Lebensqualität mit nahegelegenen Naherholungsgebieten, der Elbe sowie zahlreichen Grünflächen. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Direkter Anschluss über die B431, Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A7, S-Bahn-Station Rissen (Linie S1) in fußläufiger Entfernung mit direkter Verbindung in die Hamburger Innenstadt und nach Altona sowie zum Flughafen.

Diese Kombination aus ruhiger, grüner Lage und hervorragender Anbindung macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen verschiedenster Branchen.

**AUSSTATTUNG**

Die Gewerbeflächen werden im erweiterten Rohbauzustand übergeben und bieten somit maximale Flexibilität für individuelle Ausbaukonzepte. Alle wesentlichen Anschlüsse für Wasser,

Abwasser, Strom und Telekommunikation sind bereits vorbereitet.

Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen gehören:

- Großzügige Fensterflächen für optimale Tageslichtversorgung
- Hohe Decken (ca. 4,30 m im Erdgeschoss, ca. 3,20 m in den Obergeschossen)
- Ebenerdige Andienung im Erdgeschoss mit großen Sektionaltoren
- Hohe Bodentraglasten (ideal für Produktion und Lager)
- Zwei Lastenaufzüge mit unterschiedlichen Traglasten für flexible Nutzung
- Breite Türen und funktionale Erschließungskonzepte
- Beheizung über klassische Heizkörperlösungen
- Individueller Innenausbau durch den Mieter oder in Abstimmung mit dem Vermieter möglich

Die Flächen eignen sich somit hervorragend für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen, von Werkstatt und Lager bis hin zu Büro, Atelier oder Labor.

## SONSTIGES

Die Anmietung erfolgt provisionsfrei für den Mieter bei einer Mietlaufzeit von mindestens 5 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



Fläche 1.OG



Fläche 1.OG



Treppenhaus



Tiefgarage

WIR SIND  
MITGLIED  
IM IVD



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

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

IVD Mitglied

