



LADENGESCHÄFT MIT DIREKTER NÄHE ZUR U-BAHN-STATION BERNE

OBJEKT-ID

11487

ECKDATEN

Adresse	22147 Hamburg-Rahlstedt
Kaltmiete	2.537,50 €
Kaltmiete pro m ²	17,50 €/m ²
Nebenkosten	435,00 €
Gesamtfläche	145 m ²
Ladenfläche verfügbar	145 m ²
Verkaufsfläche verfügbar	145 m ²
Verfügbar ab	per sofort möglich
Baujahr	1960
Zustand	Nach Vereinbarung

KOSTEN

Courtage

3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt.

**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 ca. 145 m² große Verkaufsfläche im Erdgeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich insbesondere für Einzelhandel, Dienstleistung oder Praxisnutzung. Durch den ebenerdigen Zugang ist die Fläche für Kunden komfortabel und gut erreichbar.

Die Einheit wurde rund 50 Jahre als Reformhaus genutzt und verfügt damit über eine lange gewerbliche Historie am Standort. Für die Neuvermietung ist vermierterseits eine umfassende Sanierung der Fläche vorgesehen. Der Eigentümer stimmt dabei die Ausführung auf das Nutzungskonzept des künftigen Mieters ab.

Ergänzt wird die Verkaufsfläche durch einen großzügigen Kellerbereich, der zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten bietet. Hier besteht unter anderem die Möglichkeit, eine kleine Küche einzurichten; zudem befindet sich im Untergeschoss eine Toilette.

Insgesamt bietet die Fläche gute Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung und eine langfristige gewerbliche Nutzung.

LAGE

Die Hermann-Balk-Straße befindet sich im Hamburger Stadtteil Rahlstedt, in gewachsener Wohn- und Geschäftslage nahe dem Berner Markt. Das direkte Umfeld verfügt über eine gute Nahversorgung mit Supermärkten, Drogerien, Bäckereien, Ärzten, Apotheken sowie verschiedenen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten.

Die U-Bahn-Station Berne (U1) ist in ca. fünf Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Hamburger Innenstadt. Ergänzt wird die Anbindung durch mehrere Buslinien am U-Bahnhof Berne, unter anderem die Linien 17, 168, 275 sowie X27. Auch mit dem Pkw sind die umliegenden Stadtteile sowie die Hamburger Innenstadt gut erreichbar. Die Lage verbindet damit eine gute Erreichbarkeit mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem attraktiven Umfeld für Einzelhandel, Dienstleistung und weitere Gewerbenutzungen.

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
Homepage: 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



Außenansicht



Eingangsbereich (KI generiert)



Ladenfläche (KI generiert)



Ladenzeile