



**ca. 2.415 m<sup>2</sup> hochwertige Neubau - Industrielofts für variable Nutzungen - teilbar ab ca. 123 m<sup>2</sup>**

**OBJECT ID** 1419

**MAIN CRITERIA**

Address	20539 Hamburg
Object type	Rental property
Total area	2,415 m <sup>2</sup>
Available storage space	1,705 m <sup>2</sup>
Available office space	710 m <sup>2</sup>
Divisible from	123 m <sup>2</sup>
Available from	Verfügbarkeit nach Absprache.
Year of construction	2025
Condition	First occupancy

**COSTS**

Brokerage Die Vermittlung der Flächen dieses Objektes erfolgt für den Mieter provisionsfrei!

## CONTACT

Jacobi Immobilien KG (GmbH & Co.)  
Herr Hubert Gottwald  
Hammer Deich 70  
20537 Hamburg  
Phone: +49 40 3256650  
E-mail: info@jacobi-immobilien.de

## DESCRIPTION

### OBJEKT

Auf einem innenstadtnahen Gewerbegrundstück mit einer Grundstücksgröße von ca. 6.000 m<sup>2</sup> wurde ein hochwertiger Gewerboneubau mit flexiblen Flächen für Produktion-/Lager- und Büro-/Ausstellungs- und Ateliernutzungen errichtet. Das Objekt verfügt über 5 Geschosse plus Tiefgarage mit ca. 25 PKW-Stellplätzen und ca. 34 Fahrrad-Stellplätzen.

Die einzelnen Etagen weisen einen wandelbaren Grundriss mit Flächen zwischen ca. 336 m<sup>2</sup> und ca. 644 m<sup>2</sup> auf.

### MÖGLICHE FLÄCHENAUFTEILUNGEN:

#### Erdgeschoss:

ca. 231 m<sup>2</sup> Werkstatt-/Lager-/Produktionsfläche  
ca. 379 m<sup>2</sup> Werkstatt-/Lager-/Produktionsfläche  
ca. 610 m<sup>2</sup> Gesamt

#### 1. Obergeschoss:

ca. 276 m<sup>2</sup> Werkstatt-/Lager-/Produktionsfläche  
ca. 123 m<sup>2</sup> Werkstatt-/Lager-/Produktionsfläche  
ca. 245 m<sup>2</sup> Werkstatt-/Lager-/Produktionsfläche  
ca. 644 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

#### 3. Obergeschoss:

ca. 207 m<sup>2</sup> Werkstatt-/Lager-/Ausstellungsfläche (inkl. Terrasse)  
ca. 245 m<sup>2</sup> Werkstatt-/Lager-/Ausstellungsfläche  
ca. 452 m<sup>2</sup> Gesamtfläche\*  
(\*anteilige Terrassenfläche von ca. 33 m<sup>2</sup>)

#### 4. Obergeschoss:

ca. 164 m<sup>2</sup> Büro-/Loft-/Ausstellungsfläche (inkl. Terrasse)  
ca. 210 m<sup>2</sup> Büro-/Loft-/Ausstellungsfläche (inkl. Terrasse)  
ca. 374 m<sup>2</sup> Gesamtfläche\*  
(\*anteilige Terrassenfläche von ca. 66 m<sup>2</sup>)

#### 5. Obergeschoss:

ca. 148 m<sup>2</sup> Büro-/Loft-/Ausstellungsfläche  
ca. 188 m<sup>2</sup> Büro-/Loft-/Ausstellungsfläche  
ca. 336 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Tiefgarage

ca. 25 PKW-Stellplätze  
ca. 34 Fahrradstellplätze

#### AUSSTATTUNG

- hohe Ausbaugqualität (KfW 55)
- Backsteinfassade mit großzügigen Fensterfronten
- teilweise verfügen die Mieteinheiten über eine Terrasse
- Andienung im Erdgeschoss über 1-2 doppelflügelige Türen mit ca. 2,2 m Breite (evtl. auch als Rolltor möglich)
- Obergeschosse werden über einen Personen-/Lastenaufzug mit ca. 2 m x ca. 3 m und Tragkraft von ca. 3,3 t angedient
- Obergeschossflächen verfügen ebenfalls über doppelflügelige Türen mit ca. 1,5 m Breite.
- Raumhöhe im EG ca. 4 m, vom 1.-5. Obergeschoss ca. 3 m
- Bodentraglast im EG ca. 10,00kN/m<sup>2</sup>, im 1. – 3. OG ca. 7,5 kN/m<sup>2</sup>, 4. – 5. OG ca. 2,0 kN/m<sup>2</sup>
- Büro-/Sozialflächen können individuell für diverse Nutzungskonzepte konfiguriert werden, kleinteilige Nutzungen oder Großraumbüro, Loffflächen möglich
- Jede Einheit ist barrierefrei zugänglich und verfügt über eine Pantry, WC-Einheit
- extensive Dachbegrünung
- Tiefgarage vorhanden für KFZ- und Fahrradstellplätze

Die von uns erstellte Offerte soll als Kurzinformation für das Objekt dienen. Bei weitergehendem Interesse stellen wir Ihnen gern detaillierte Unterlagen zur Verfügung.

#### LOCATION

In Hamburg-Rothenburgsort entstand in innenstadtnaher Lage in zeitlosem Industriedesign ein hochwertiger Neubaukomplex. Die Immobilie befindet sich ca. 450 m von S-Bahn-Station "Rothenburgsort" entfernt. In die Hamburger City sind es ca. 10 und in die HafenCity ca. 8 Minuten Fahrzeit. Der Flughafen kann ebenso zügig wie die Autobahn 1 erreicht werden. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 4 Gehminuten entfernt. Die urbane Umgebung ist geprägt von einem Mix aus Industriebauten, Gewerbeflächen und Wohngebäuden. Das ehemalige Arbeiterviertel bietet durch die zahlreichen Kreativflächen in den vielen Gewerbehöfen und Ateliers der Umgebung sowie den Restaurants und Fusionsküchen ein junges und trendiges Flair.

#### EQUIPMENT

ebenerdig, Pkw-Stellplätze, Teeküche, getrennte Damen- und Herren-WCs, Heizung

#### ADDITIONAL INFORMATION

Verfügbarkeit nach Absprache.  
Mietvertragslaufzeit min. 5 Jahre.

Der Mieter hat üblicherweise eine Mietsicherheit in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten (inkl. Nebenkosten und MwSt.) zu hinterlegen, ggf. auch in Form einer Bankbürgschaft möglich.

Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit unserem Büro unter der Rufnummer + 49 40 325 66 50.

Die Vermittlung der Flächen dieses Objektes erfolgt für den Mieter provisionsfrei!

#### ENERGIEAUSWEIS

Es liegt ein Energieausweis vor, den wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

## IMPRINT

Angaben gemäß § 5 TMG  
Jacobi Immobilien KG (GmbH & Co.)  
Hammer Deich 70  
20537 Hamburg

Telefon: +49 40 325 66 50  
Telefax: +49 40 325 66 530  
E-Mail: info@jacobi-immobilien.d

Handelsregister: HRA 80971  
Registergericht: Amtsgericht Hamburg

Vertreten durch:  
phG Beteiligungsgesellschaft Jacobi mbH  
Hammer Deich 70  
20537 Hamburg

Diese vertreten durch:  
Wiebke Jacobi, Hubert Gottwald

Handelsregister: HRB 66566  
Registergericht: Amtsgericht Hamburg

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE 118815431

Zuständige Aufsichtsbehörde:  
Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg