



## Gewerbeimmobilie zur alleinigen Nutzung: Büro-, Lager- und Produktionsflächen an einem Standort.

### OBJECT ID

vm-bp-as25

### MAIN CRITERIA

Address	22047 Hamburg
Object type	Rental property
Net rent	€26,144.55
Net rent per m <sup>2</sup>	€9.00/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€8,424.36
Total area	2,904.95 m <sup>2</sup>
Available lettable space	2,904.95 m <sup>2</sup>
Available storage space	2,904.95 m <sup>2</sup>
Available office space	2,904.95 m <sup>2</sup>

Divisible from	968.32 m <sup>2</sup>
Number of floors	3
Year of construction	1960
Condition	gepflegt
Heating	Central heating
Energy certificate	Energy consumption certificate

### COSTS

Brokerage	Provisionsfrei für den Mieter.
-----------	--------------------------------

### CONTACT

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
 Frau Lisa Danker  
 Lübeckertordamm 1-3  
 20099 Hamburg  
 Phone: +49(40) 238307286  
 E-mail: j.kuhnert@wittlinger-co.de

### DESCRIPTION

Das hier angebotene Vermietungsobjekt wurde 1960 gebaut und steht zur alleinigen Nutzung auf einem ca. 2.688,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Vor dem Gebäude liegt der dazugehörige Parkplatz mit derzeit 8 Stellplätzen, welcher jedoch durch Umbauarbeiten Erweiterungspotenzial bietet. An der Vorderseite des Gebäudes ist der Haupteingang, eine ca. 1,10 m hohe Anlieferungsrampe und eine Schiebetür zum Lager hin. An der Hinterseite des Gebäudes befinden sich ein Rolltor, eine Rollstuhlrampe und zwei Garagen.

### LOCATION

Wandsbek gilt als urban, geschäftig und ebenso grün. Die hier angebotene Immobilie befindet sich zwischen dem Friedrich-Ebert-Damm und der Tilsiter Straße in einem gewachsenen Gewerbegebiet mit rechtskräftigem B-Plan. Frequenzbringend sind die namenhaften Unternehmen in der unmittelbaren Umgebung wie zum Beispiel Jungheinrich, Mercedes-Benz Niederlassung, Smart Niederlassung, BMW-Niederlassung, Tesla Center, Mossapour Interior Designs, etc. Wandsbek befindet sich im Tarifrings A des HVV und ist somit gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Von der Immobilie aus erreicht man die Bushaltestelle „Angerburger Straße“ in lediglich ca. 240,00 m. Die U-Bahnstation: „Wandsbek Gartenstadt“ ist in ca. 1,3 km (ca. 15 Minuten zu Fuß) erreicht. Die A24 ist ca. 5,3 km (ca. 11 Minuten mit dem Auto) entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarf sind in der Nähe. Gemäß des Bundes-Immissionsschutzgesetzes muss von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr ein Immissionsrichtwert bis 65 dB(A) und von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ein Immissionsrichtwert bis 50 dB(A) eingehalten werden.

### EQUIPMENT

Die ca. 2.905 m<sup>2</sup> Mietfläche erstrecken sich auf drei Etagen (Erd-, 1. und 2. Obergeschoss). In dieser Immobilie lassen sich Produktions-, Lager- und Büroflächen vereinen. Das Gebäude ist

teilunterkellert, bei Bedarf kann über eine zusätzliche Anmietung der ca. 200,00 m<sup>2</sup> großen Kellerfläche gesprochen werden.

Das Gebäude weist Bodentraglasten von ca. 1.000 kg/m<sup>2</sup> im EG, 500 kg/m<sup>2</sup> im 1. OG und 275

kg/m<sup>2</sup> im 2. OG auf. Die Deckenhöhe im EG und 1. OG beträgt ca. 3,80 m und im 2.

Obergeschoss ca. 2,80 m. Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug, einen Lastenaufzug

und drei Starkstromanschlüsse. Der Bürobereich ist mit Teppichboden versehen und der Rest der

Immobilie mit Linoleumbelag. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt zentral über Fernwärme. Die

Türen weisen einer Breite von ca. 100 cm auf, die verschiedenen Etagen wurden mit

behindertengerechten Sanitäranlagen ausgestattet.

Die Vermietung erfolgt für den Mieter provisionsfrei.

Es besteht die Option zum Ankauf der Immobilie.

## ADDITIONAL INFORMATION

## IMPRINT

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



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Außenansicht

WIR SIND  
MITGLIED  
IM IVD



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

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

IVD