



## Großräumige Bürofläche in Hamburg-Wandsbek!

### OBJECT ID

vm-bp-as25\_2

### MAIN CRITERIA

Address	22047 Hamburg
Object type	Rental property
Net rent	€8,400.51
Net rent per m <sup>2</sup>	€9.00/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€2,706.83
Total area	933.39 m <sup>2</sup>
Available lettable space	933.39 m <sup>2</sup>
Available storage space	933.39 m <sup>2</sup>
Available office space	933.39 m <sup>2</sup>
Floor	2

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.

Das Gebäude kann ganz oder etagenweise angemietet werden.

**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 Tarifring 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. 933 m<sup>2</sup> Bürofläche befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes und kann bequem über einen Personenaufzug erreicht werden. 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 im 2. Obergeschoss eine Bodentraglast von 275 kg/m<sup>2</sup> auf. Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,80 m und ist mit Teppichboden und Linoleum ausgestattet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt zentral über Fernwärme. Die Türen weisen einer Breite von ca. 100 cm auf und es wurden behindertengerechten Sanitäranlagen hergerichtet. Die Fläche besticht zudem mit einer Dachterrasse.

#### ADDITIONAL INFORMATION

Die Vermietung erfolgt für den Mieter provisionsfrei.

Es besteht die Option zum Ankauf der Immobilie. Es stehen weitere Büro- und Kleinproduktionsflächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zur Verfügung.

#### 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



Dachterrasse

WIR SIND  
MITGLIED  
IM IVD

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



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

IVD