



Bürofläche mit eigener Dachterrasse gegenüber des Alstertal - Einkaufszentrum

OBJECT ID	11365																				
MAIN CRITERIA	<table border="0"> <tr> <td>Address</td> <td>22391 Hamburg</td> </tr> <tr> <td>Net rent</td> <td>€2,310.00</td> </tr> <tr> <td>Net rent per m²</td> <td>€22.00/m²</td> </tr> <tr> <td>Ancillary costs</td> <td>€630.00</td> </tr> <tr> <td>Total area</td> <td>105 m²</td> </tr> <tr> <td>Available office space</td> <td>105 m²</td> </tr> <tr> <td>Floor</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Available from</td> <td>per 01.01.2026</td> </tr> <tr> <td>Year of construction</td> <td>1993</td> </tr> <tr> <td>Condition</td> <td>Well maintained</td> </tr> </table>	Address	22391 Hamburg	Net rent	€2,310.00	Net rent per m ²	€22.00/m ²	Ancillary costs	€630.00	Total area	105 m ²	Available office space	105 m ²	Floor	5	Available from	per 01.01.2026	Year of construction	1993	Condition	Well maintained
Address	22391 Hamburg																				
Net rent	€2,310.00																				
Net rent per m ²	€22.00/m ²																				
Ancillary costs	€630.00																				
Total area	105 m ²																				
Available office space	105 m ²																				
Floor	5																				
Available from	per 01.01.2026																				
Year of construction	1993																				
Condition	Well maintained																				

Primary energy source	District heating
Energy certificate	Energy consumption certificate

CONTACT

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG
 Frau Melanie Gütschow
 Alstertwiete 3
 20099 Hamburg
 Phone: 004940410988824
 E-mail: mg@witthoeft-gewerbe.com

DESCRIPTION

Die Bürofläche von ca. 105 m² befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Büro- und Geschäftshauses am Heegbarg in Hamburg-Poppenbüttel.
 Die Einheit umfasst drei Büroräume, zwei separate WC-Anlagen, zwei Abstellflächen sowie eine kleine Teeküche, die für die Zubereitung von Getränken und einfachen Speisen vorgesehen ist. Eine Dachterrasse steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und bietet zusätzlichen Freiraum.

Die Fläche wird über Fernwärme beheizt. Die Wasserversorgung erfolgt dezentral. Eine Klimaanlage wurde im Jahr 2022 installiert und sorgt für eine angenehme Raumtemperatur in den Sommermonaten.
 Das Gebäude ist mit einem Personenaufzug ausgestattet, der den Zugang zur Fläche bequem ermöglicht. Die Büroeinheit eignet sich für Nutzer, die eine funktional geschnittene Fläche an einem etablierten Bürostandort suchen.

LOCATION

Das Gebäude befindet sich in Hamburg-Poppenbüttel, einem etablierten und nachgefragten Büro- und Dienstleistungsstandort im Nordosten der Hansestadt. Die Lage am Heegbarg zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit und eine attraktive Infrastruktur aus.
 In unmittelbarer Nähe liegt das Alstertal-Einkaufszentrum mit vielfältigen Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten, die eine optimale Nahversorgung für Beschäftigte bieten. Der Standort ist verkehrlich hervorragend angebunden: Die S-Bahn-Station Poppenbüttel (Linie S1) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie zum Flughafen. Über die Saseler Chaussee und den Ring 3 ist der Standort zudem gut an das Hamburger Hauptverkehrsnetz angeschlossen.

EQUIPMENT

- direkt gegenüber vom AEZ
- Fahrstuhl
- Außen- u. TG-Stellplätze vorhanden
- 3 Räume
- bildschirmarbeitsgerechte Beleuchtung
- Klimaanlage
- getrennte WC's
- Teeküche
- Dachterrasse

IMPRINT

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 Verbaucherschutz, 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)

IMAGES



Außenansicht I



Außenansicht II



Außenansicht III



WC Anlage



Flur