



Bürofläche mit eigener Dachterrasse gegenüber des Alstertal - Einkaufszentrum

OBJECT ID

11365

MAIN CRITERIA

Address	22391 Hamburg
Net rent	€2,310.00
Net rent per m²	€22.00/m²
Ancillary costs	€630.00
Total area	105 m²
Available office space	105 m²
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@witthoef-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](mailto: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)

IMAGES



Außenansicht I



Außenansicht II



Außenansicht III



WC Anlage



Flur