



## Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Arztpraxen und Einzelhandel.

### OBJECT ID

vm-bp-abs95-101\_0

### MAIN CRITERIA

Address	22041 Hamburg
Object type	Rental property
Net rent	€12,282.72
Net rent per m <sup>2</sup>	€16.00/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€3,454.52
Total area	767.67 m <sup>2</sup>
Divisible from	200 m <sup>2</sup>
Year of construction	2023
Condition	Erstbezug
Heating	Central heating

---

Energy certificate

---

Energy demand certificate

---

## COSTS

Brokerage

2 Bruttowarmmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer

---

## CONTACT

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG

Frau Antonia Kearsley

Lübeckertordamm 1-3

20099 Hamburg

Phone: +49(40) 238307286

E-mail: j.kuhnert@wittlinger-co.de

## DESCRIPTION

Die hier angebotene Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses und wird im erweiterten Rohbau übergeben. Je nach Bedarf besteht die Möglichkeit, die Fläche in Einheiten ab ca. 200 m<sup>2</sup> aufzuteilen und individuelle Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten umzusetzen.

## LOCATION

Die Immobilie liegt in dem Bezirk Hamburg Wandsbek, am östlichen Rand des gleichnamigen Stadtteils Wandsbek. Wandsbek ist urban, geschäftig und ebenso grün, wodurch sich der Stadtteil als beliebter Wohnort und angesehener Wirtschaftsstandort etabliert hat.

Im unmittelbaren Umfeld sind Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse gastronomische Angebote ansässig. In ca. 7 Gehminuten entfernt sind diverse Unternehmen eng gebündelt ansässig, wie beispielsweise Star Food Impex, Poco Abhollager, Touratech Nord Motorrad Zubehör, TÜV Süd Prüfstelle Hamburg Wandsbek, Avis Autovermietung uvm., welche täglich versorgt werden müssen und zu mehr Frequenz an diesem Standort beitragen.

Die Bushaltestelle Ölmühlenweg (Süd) liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, mit dieser Buslinie kann man unter anderem die nächstliegende U-Bahnstation „Wandsbek-Markt“ (U1) in nur 9 Fahrminuten erreichen. Die A24 ist in lediglich 10 Fahrminuten (4,5 km) erreicht.

## EQUIPMENT

Die Fläche besticht durch die großen Schaufensterfronten, die zum einen eine optimale Werbemöglichkeit bieten und zum anderen viel Tageslicht schenken. Der Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage ist technisch möglich. Der Ausbau der Fläche kann individuell vom Mieter durchgeführt werden.

## ADDITIONAL INFORMATION

Bei den energetischen Angaben handelt es sich um Werte aus dem vorläufigen Energieausweis.

## 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



IVD