

# Provisionsfreie Gewerbefläche in Langenhorn mit optimaler Anbindung



Immo ID: 29871
22419 Hamburg / Langenhorn
Deutschland

27.08.2024 Seite 1/10



# Daten im Überblick

ImmoNr. 11242

Verfügbar ab per sofort möglich

Objektart Büro/Praxen

Objekttyp Bürofläche

Baujahr 1949

PLZ 22419

Hamburg / Langenhorn Ort

Stadtteil Langenhorn

Deutschland Land

Gesamtfläche 130,00 m<sup>2</sup>

Bürofläche 96,00 m<sup>2</sup>

Stellplatz: Garage Stellplatzmiete 85,00 €, Stellplätze

Anzahl 2

350,00 € Nebenkosten

Warmmiete 1.850,00 €

Kaltmiete €/m<sup>2</sup> 15,70 €

269,90 kWh (m2\*a) Energiebedarf Wärme

**Energiebedarf Strom** 17,70 kWh (m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweis Energiebedarfsausweis

Gültig bis 23.05.2034

Baujahr (laut Energieausweis) 1949

27.08.2024 Seite 2/10



# Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende Gewerbefläche verfügt über ca. 96 m² im Erdgeschoss zuzüglich ca. 34 m² Lagerfläche im Untergeschoss und befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus.

Die Fläche wurde vor kurzem sehr aufwendig kernsaniert und bietet dem neuen Mieter ein modernes Arbeitsumfeld.

Die Mietung besteht aus vier unterschiedlich großen Räumen und einem WC mit separater Dusche. Anschlüsse für eine Pantryzeile sind vorhanden. Ein Kellerraum von ca. 34 m² im Allgemeinkeller des Hauses ist vorhanden. Es besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches WC im Untergeschoss anzumieten.

Vor dem Objekt befindet sich eine kleine Außenfläche, die vom Mieter genutzt werden kann. Bei Bedarf können bis zu zwei Garagen, die sich auf dem rückwärtigen Grundstück befinden, entgeltlich angemietet werden.

Eine voll-gastronomische Nutzung ist hier leider ausgeschlossen.

### Lage

Das Gebäude befindet sich im Stadtteil Langenhorn, einem ruhigen und gut angebundenen Stadtteil im Norden Hamburgs. Die direkte Umgebung besteht überwiegend aus Wohnhäusern, ergänzt durch zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleistungen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station "Langenhorn Markt" (U1) ist nur etwa 500 Meter entfernt, und mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Die Hamburger Innenstadt ist etwa 12 Kilometer entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 25 Minuten erreichbar.

# Ausstattung

27.08.2024 Seite 3/10

- provisionsfrei für den Mieter
  4 Räume
  hochwertiger Design-Bodenbelag
  moderne Beleuchtungssysteme
  große Fensterfronten
  modernes WC
  Dusche
  2 Garagen

- 2 Garagen

27.08.2024 Seite 4/10



# Bildergalerie

#### Ansicht Haus



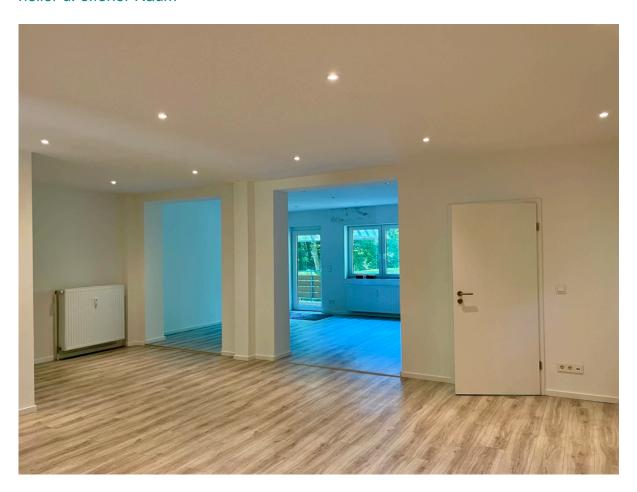
27.08.2024 Seite 5/10

#### Außenansicht



27.08.2024 Seite 6/10

heller u. offener Raum



27.08.2024 Seite 7/10

## Eingangsbereich



27.08.2024 Seite 8/10

#### modernisiertes WC



27.08.2024 Seite 9/10



#### Ihr Ansprechpartner

Melanie Gütschow

Tel.: +49 40 4109888-24

E-Mail: mg(at)witthoeft-gewerbe.com

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebundenund unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

27.08.2024 Seite 10/10