

## Provisionsfreie Gewerbefläche in Langenhorn mit optimaler Anbindung



Immo ID: 29871

22419 Hamburg / Langenhorn

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11242
Verfügbar ab	per sofort möglich
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Baujahr	1949
PLZ	22419
Ort	Hamburg / Langenhorn
Stadtteil	Langenhorn
Land	Deutschland
Gesamtfläche	130,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche	96,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Stellplatz: Garage Stellplatzmiete 85,00 €, Anzahl 2
Nebenkosten	350,00 €
Warmmiete	1.850,00 €
Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	15,70 €
Energiebedarf Wärme	269,90 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energiebedarf Strom	17,70 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	23.05.2034
Baujahr (laut Energieausweis)	1949

## Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende Gewerbefläche verfügt über ca. 96 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss zuzüglich ca. 34 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

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

## Bildergalerie

### Ansicht Haus



## Außenansicht



heller u. offener Raum



## Eingangsbereich





modernisiertes WC





Ihr Ansprechpartner

Melanie Gütschow

Tel.: +49 40 4109888-24

E-Mail: [mg\(at\)witthoeft-gewerbe.com](mailto: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 gebunden und 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.