



## BÜRO und LAGER im Gewerbegebiet des Hamburger Nordens

Immo ID: 29895

22339 Hamburg

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11254
Verfügbar ab	per sofort möglich
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Baujahr	1993
PLZ	22339
Ort	Hamburg
Stadtteil	Poppenbüttel
Land	Deutschland
Gesamtfläche	668,26 m <sup>2</sup>
Aufzug	Lastenaufzug
Nebenkosten	801,91 €
Warmmiete	4.213,57 €
Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	4,50 €
Kaution	12.640,71 €
Maklercourtage	3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt.

## Beschreibung

Bei der modernen Gewerbeimmobilie handelt es sich um eine Konstruktion aus dem Jahre 1993 und wurde als Multi-Tenant-Gebäude geplant und erstellt. Zur Vermietung steht eine Büroeinheit, mit direkt angeschlossener Lagerfläche im rückwärtigen Bereich. Die Mietungen befinden sich im 1. OG rechts. Die Deckenhöhe des Lagers beträgt ca. 3 Meter. Die Mietflächen werden über einen für Personen und Lasten geeigneten Aufzug erschlossen. Der Aufzug kann eine Last von bis zu 3 t befördern. Im EG befindet sich ein rückwertiger Ladebereich, von wo Anlieferungen über Kleintransporter oder mittelgroße LKWs direkt ins Lager abgewickelt werden können. Die attraktive und gut belichtete Büroeinheit, kann als funktional und den Anforderungen eines Büromieters als gut anpassbar bezeichnet werden. Auch die Lagerfläche hat zum hinteren Bereich ein Lichtband, welches Teilbereiche mit Tageslicht versorgt. Das Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Diese heizt auch den Lagerbereich über Deckenheizstrahler. Ein Grundriss kann auf Anfrage nachgereicht werden.

## Lage

Der Lademannbogen befindet sich im bekannten Gewerbegebiet des Hamburger Stadtteils Hummelsbüttel. Die Lage ist als verkehrsgünstig und zentral zu bezeichnen, da die Autobahn A7 mit der Auffahrt Hamburg-Schnelsen-Nord und auch der Flughafen in nur wenigen Fahrminuten über den Ring 3 zu erreichen sind. Direkt durch den Lademannbogen verläuft eine Buslinie und die U-Bahnstation Langenhorn Markt ist hiermit nur wenige Stationen entfernt. Hier befindet sich auch das EKZ-Langenhorn. Insgesamt ist somit die Verkehrsanbindung – besonders auch aufgrund der direkten Lage am Ring 3 – als sehr gut zu bezeichnen.



## Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Daniel Reents

Tel.: +49 40 410 98 88-17

E-Mail: [dr\(at\)witthoeft-gewerbe.com](mailto:dr(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.