



## Solides Bürohaus mit Potenzial in Szenelage von Hamburg-Altona

Immo ID: 29147

22765 Hamburg / Altona-Nord

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	10877
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Zinshäuser
Objektyp	Bürogebäude
Baujahr	1984
PLZ	22765
Ort	Hamburg / Altona-Nord
Stadtteil	Altona
Land	Deutschland
Gesamtfläche	2.732,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	2.315,00 m <sup>2</sup>
Maklercourtage	5,25 % des Kaufpreises zzgl. gesetzl. MwSt.

## Beschreibung

Die Immobilie wurde 1984 mit Rotklinkerfassade und grünen Alu-Fenstern voll unterkellert und mit eigener Tiefgarage sowie Außenstellplätzen auf einem Parkdeck errichtet. Unterirdisch stehen 29 Pkw- Stellplätze, ein Autowaschplatz sowie ein Fahrrad-/Lagerraum zur Verfügung, oberirdisch sind es ca. 37 Stellplätze. Das Gebäude verfügt, abgesehen vom Untergeschoss, über vier Geschosse à rd. 660 m<sup>2</sup> Nutzfläche und kann über zwei Treppenhäuser erschlossen werden, die sich jeweils an den gegenüberliegenden Enden des Gebäudes befinden. Das Haupttreppenhaus ist mit einem Personenaufzug ausgestattet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme. Neben Lager-/Archivflächen und der Haustechnik gibt es im Untergeschoss noch eine Trafo-Station mit separatem Zugang. Auf dem Dach befindet sich die Zentrale für die mechanische Be- und Entlüftungsanlage. Die Flächen vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss werden als Büros genutzt und wurden zuletzt in den Jahren 2008/2012 den Anforderungen der Mieter entsprechend auf den aktuellen Stand gebracht. Die Deckenhöhe in den Obergeschossen beträgt ca. 3 m und wirkt somit angenehm großzügig.

Zurzeit sind alle Flächen voll vermietet, und zwar an die Bundesbehörde BLE (ca. 2.100 m<sup>2</sup>) sowie an die wheyco GmbH (ca. 630 m<sup>2</sup>). Der Mietvertrag mit der BLE läuft bis August 2025. Die kleineren Mieteinheiten im EG (ca. 120 m<sup>2</sup>) und 2. OG (ca. 510 m<sup>2</sup>) sind nach Absprache innerhalb der nächsten 1-2 Jahre frei lieferbar. Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf rd. EUR 350.279,--.

## Lage

Das hier angebotene Büro-/Geschäftshaus befindet sich im Westen Hamburgs im angesagten Stadtteil „Altona-Nord“, unweit vom Holstenplatz und der Neuen Flora. Das Gebäude bildet eine interessante Ecklage zu der Seitenstraße. Das geschichtsträchtige Areal der ehemaligen Holsten-Brauerei, auf dem eine bedeutende Stadtteilprojektentwicklung geplant ist, befindet sich vis à vis. Ganz in der Nähe entsteht des Weiteren – im Zuge der Neugestaltung des Diebsteich-Areals - das Neubaugebiet „Neue Mitte Altona“. Unweit der Holstenstraße gelegen, ist von diesem Standort aus eine gute Anbindung in alle Richtungen gegeben. Die S-Bahnstation „Holstenstraße“ ist in wenigen Schritten zu erreichen, die nächste Bushaltestelle in ca. 3 Minuten. Zur Autobahn A 7, Auffahrt „Bahrenfeld“, fährt man rd. 10 Minuten. Für die tägliche Versorgung stehen diverse gastronomische Angebote und Supermärkte in der Nähe zur Verfügung.

## Ausstattung

- 66 Pkw-Stellplätze, davon 29 in der hauseigenen Tiefgarage
- Personenaufzug

## Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Sabine Kromm

Tel.: +49 40 4109888-17

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