

## Klein aber fein: Gewerbefläche direkt am Wellingsbütteler Markt



Immo ID: 29703

22391 Hamburg

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11158
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Baujahr	2014
PLZ	22391
Ort	Hamburg
Stadtteil	Wellingsbüttel
Land	Deutschland
Gesamtfläche	58,70 m <sup>2</sup>
Bürofläche	58,70 m <sup>2</sup>
Aufzug	Personenaufzug
Nebenkosten	270,00 €
Warmmiete	1.405,00 €
Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	19,34 €
Maklercourtage	3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt.
Energiebedarf Wärme	3,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energiebedarf Strom	48,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	27.07.2024
Baujahr (laut Energieausweis)	2014

## Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende Gewerbefläche von ca. 58,70 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2017 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshauses. Die Fläche verfügt über einen großen Raum von knapp 40 m<sup>2</sup>, eine kleine Teeküche und ein WC. Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss. Zusätzlich befindet sich auf der Etage ein behindertengerechtes WC, welches den Gewerbemietern zur Verfügung steht. Ein Aufzug ist selbstverständlich vorhanden. Zu der Mieteinheit gehört ein Lagerraum, der sich im Untergeschoss befindet.

Eine umsatzsteuerfreie Vermietung ist ausgeschlossen.

## Lage

Der grüne Stadtteil Wellingsbüttel gehört zum Bezirk Wandsbek und liegt am nördlichen Stadtrand von Hamburg mitten im beliebten Alstertal. Das Straßenbild ist geprägt von alten und neueren Villen sowie Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Der Wellingsbütteler Markt bildet das Geschäftszentrum des Stadtteils und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Wellingsbüttel (Linien S 1 und S 11) und der gleichnamigen Bushaltestelle (Linie 168). Die Rolfinckstraße zählt zu den meist frequentiertesten Einkaufsstraßen vor Ort. Hier gibt es ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants, Ärzten und anderen Dienstleistern. Das moderne „Alstertal Einkaufszentrum“ (AEZ) ist in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen.

## Bildergalerie

### Gebäudeansicht



## großer Büroraum



## Flurbereich



## separater Raum



## WC-Bereich



Front- & Seitenansicht





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.