

Hamburg - Neugraben-Fischbek

Attraktive Laden- und Dienstleistungsfläche im Herzen von Neugraben

Codice oggetto: 26135102

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 2.500 EUR • VANI: 5

Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26135102
Vani	5
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'affitto	2.500 EUR
Costi aggiuntivi	705 EUR
Commercio al dettaglio	Negozio per commercio al dettaglio
Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 3-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Superficie commerciale	ca. 273 m ²
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 273 m ²

Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.06.2036	Consumo energetico	127.66 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La proprietà



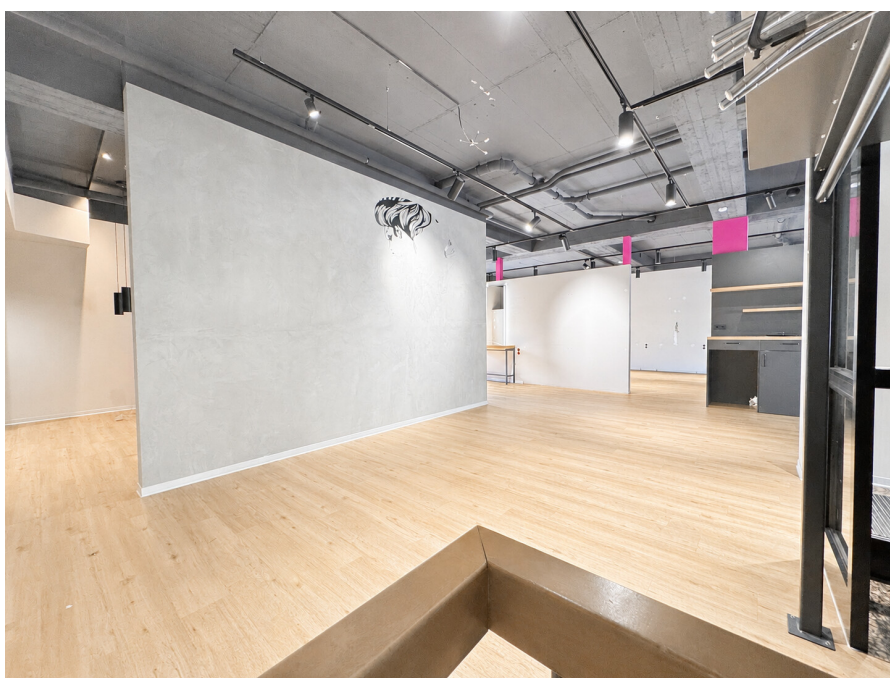
Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La proprietà



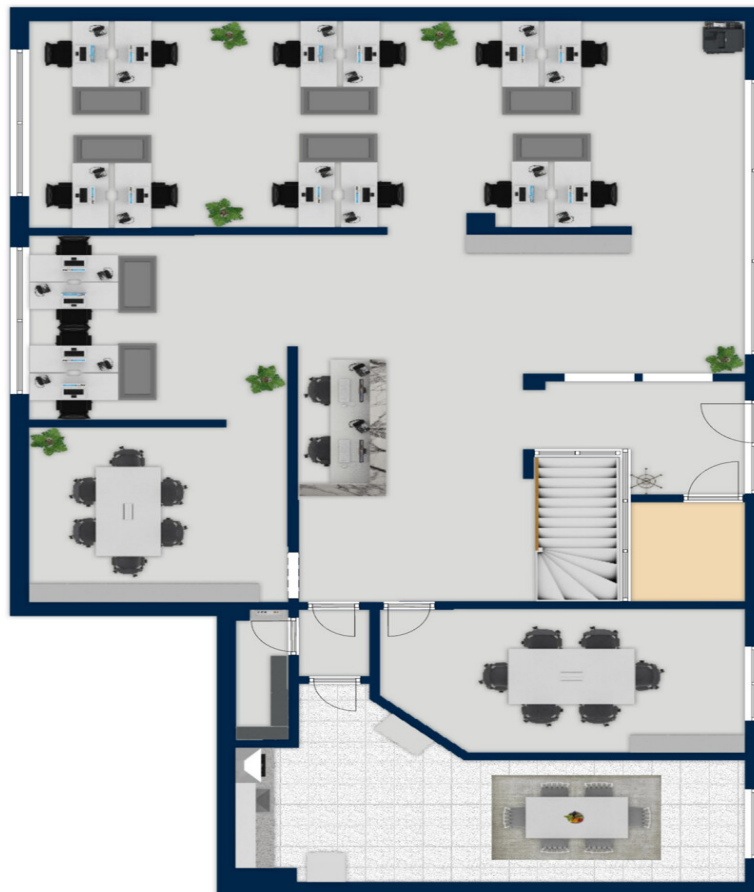
Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

La proprietà



Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Planimetrie



3D-Modell, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Una prima impressione

Zur Vermietung steht eine attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit insgesamt ca. 272 m² in zentraler und stark frequentierter Lage an der Neugrabener Bahnhofstraße in Hamburg-Neugraben-Fischbek. Die repräsentative Ladenfläche im Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 180 m² und wird durch zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss mit ca. 92 m² ergänzt. Die Kombination aus gut sichtbarer Lage und funktionaler Flächenaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Gewerbenutzungen. Zum Mietangebot gehören zudem drei PKW-Stellplätze, die bereits im Mietumfang enthalten sind und zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter und Kunden bieten.

Die Einheit wurde ursprünglich als Bankfiliale genutzt und ab dem Jahr 2019 von der aktuellen Mieterin mit erheblichem Investitionsaufwand zu einem modernen Beauty- und Friseurstudio umgestaltet. Dabei entstand ein außergewöhnliches Raumkonzept, das sich durch einen zeitgemäßen Industrial- bzw. Loft-Charakter auszeichnet.

Offene Deckenbereiche mit sichtbaren Installationen, moderne Beleuchtungssysteme, hochwertige Oberflächen und großzügige Raumstrukturen verleihen der Immobilie ein urbanes und repräsentatives Erscheinungsbild. Die Kombination aus modernen Designelementen und den lichtdurchfluteten Flächen schafft eine Atmosphäre, die sowohl Kunden als auch Mitarbeitern ein besonderes Ambiente bietet.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen, hellen Verkaufs- und Behandlungsflächen sowie die beeindruckende Schaufensterfront zur Neugrabener Bahnhofstraße. Durch die hervorragende Sichtbarkeit und die hohe Frequenz von Passanten und Fahrzeugverkehr bietet die Fläche optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Tutto sulla posizione

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in zentraler und stark frequentierter Lage an der Neugrabener Bahnhofstraße im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek. Die Bahnhofstraße bildet das wirtschaftliche Zentrum des Stadtteils und zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz sowie eine gewachsene Infrastruktur mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomieangeboten, Ärzten und weiteren Nahversorgern aus.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Der S-Bahnhof Hamburg-Neugraben ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet mit den Linien S3 und S5 eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt, nach Harburg sowie in das Umland. Mehrere Buslinien ergänzen die ausgezeichnete Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus Wohnen, Einkaufen und Dienstleistungen, wodurch eine kontinuierlich hohe Kunden- und Besucherfrequenz gewährleistet wird. Die zentrale Lage, die gute Sichtbarkeit sowie die hervorragende Erreichbarkeit machen den Standort besonders attraktiv für Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, Gesundheitsanbieter, Praxisnutzungen oder moderne Studio- und Bürokonzepte.

Insgesamt bietet die Neugrabener Bahnhofstraße einen etablierten und zukunftssicheren Gewerbestandort im Süden Hamburgs mit großem Einzugsgebiet und hoher Standortqualität.

Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Ulteriori informazioni

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com