Hamburg – Neugraben-Fischbek

Attraktive Laden- und Dienstleistungsfläche im Herzen von Neugraben

Objektnummer: 26135102



MIETPREIS: 2.500 EUR • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick

Objektnummer	26135102
Zimmer	5
Baujahr	1984
Stellplatz	3 x Freiplatz

Mietpreis	2.500 EUR
Nebenkosten	705 EUR
Einzelhandel	Einzelhandelsladen
Gesamtfläche	ca. 273 m²
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 273 m²

Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.06.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	127.66 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie

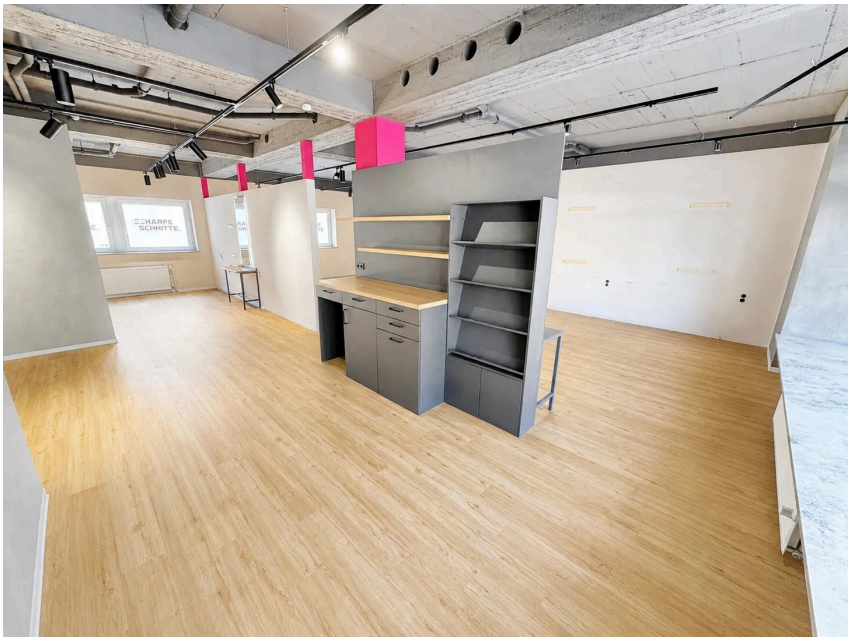




Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

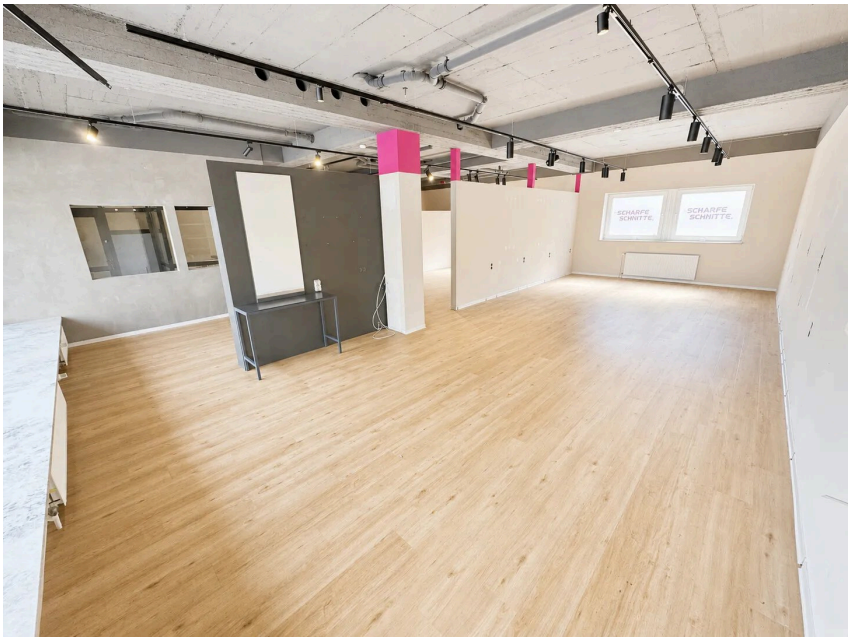
Die Immobilie





Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

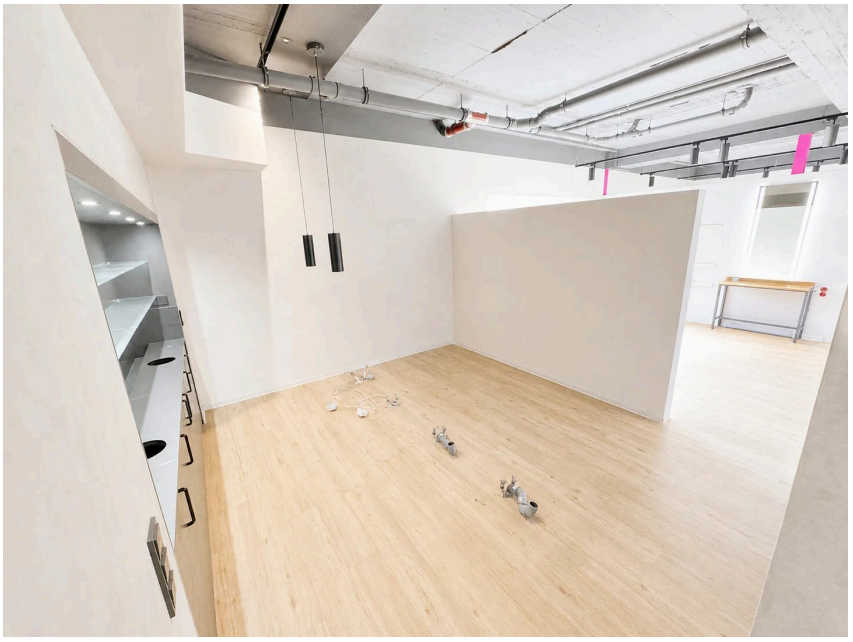
Die Immobilie

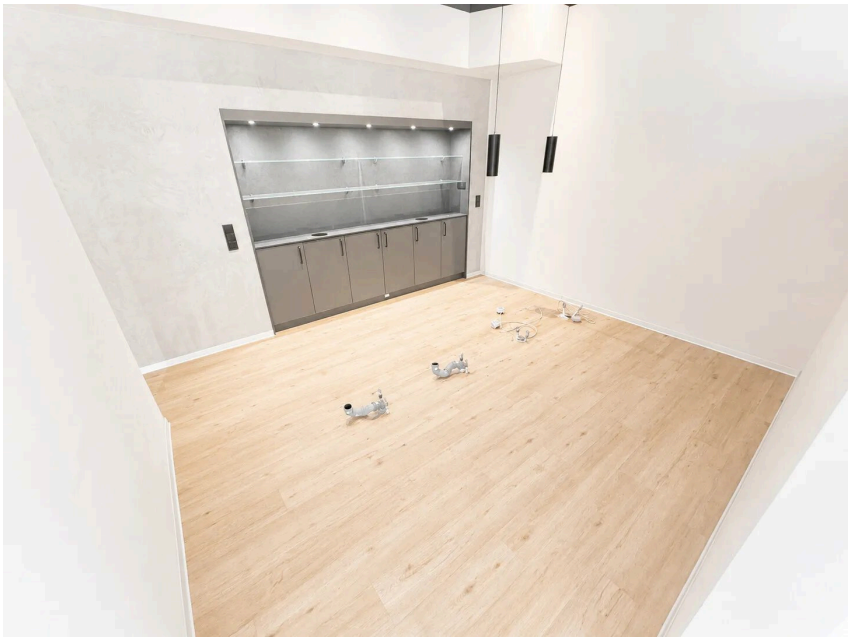




Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

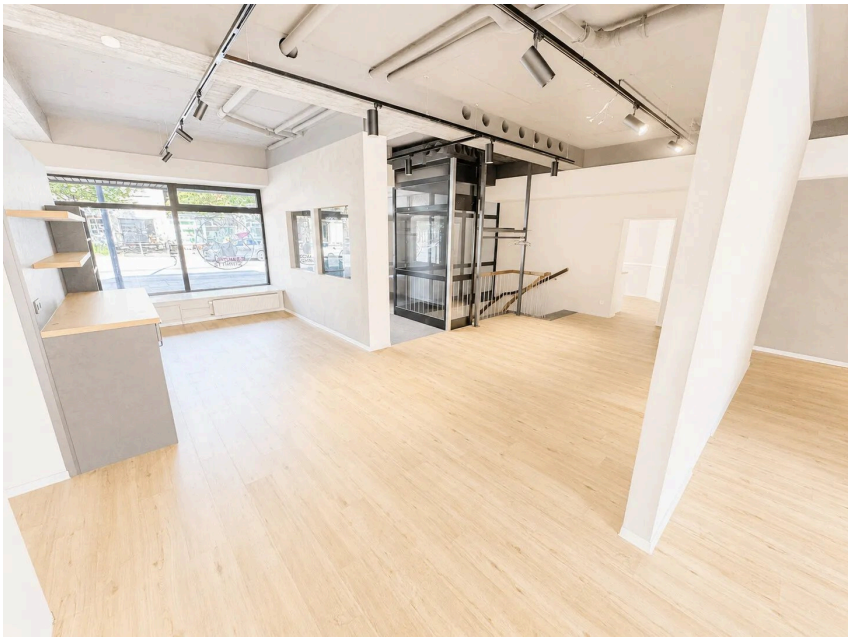
Die Immobilie





Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

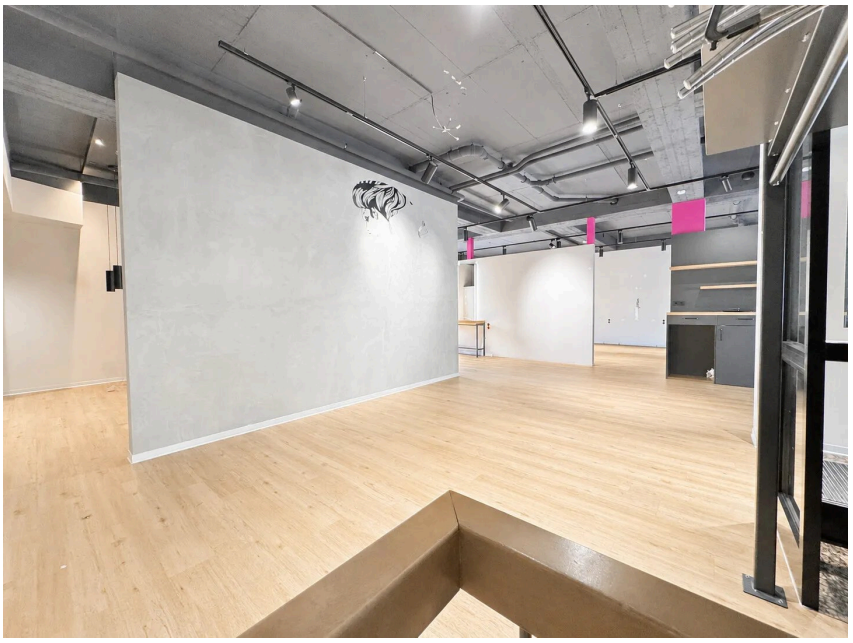
Die Immobilie





Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie







Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Die Immobilie





Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

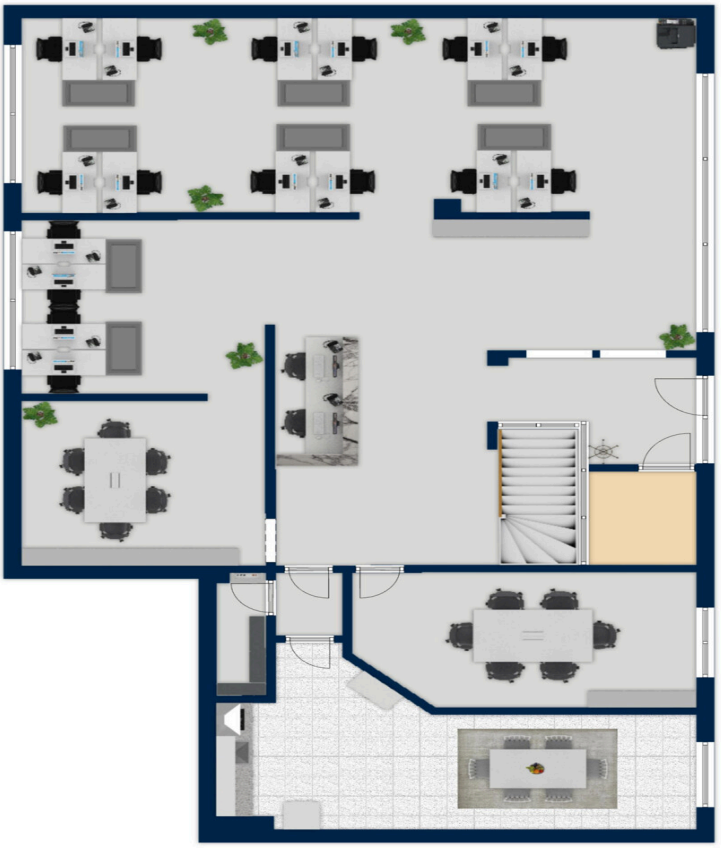
Die Immobilie





Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26135102 - 21149 Hamburg – Neugraben-Fischbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com