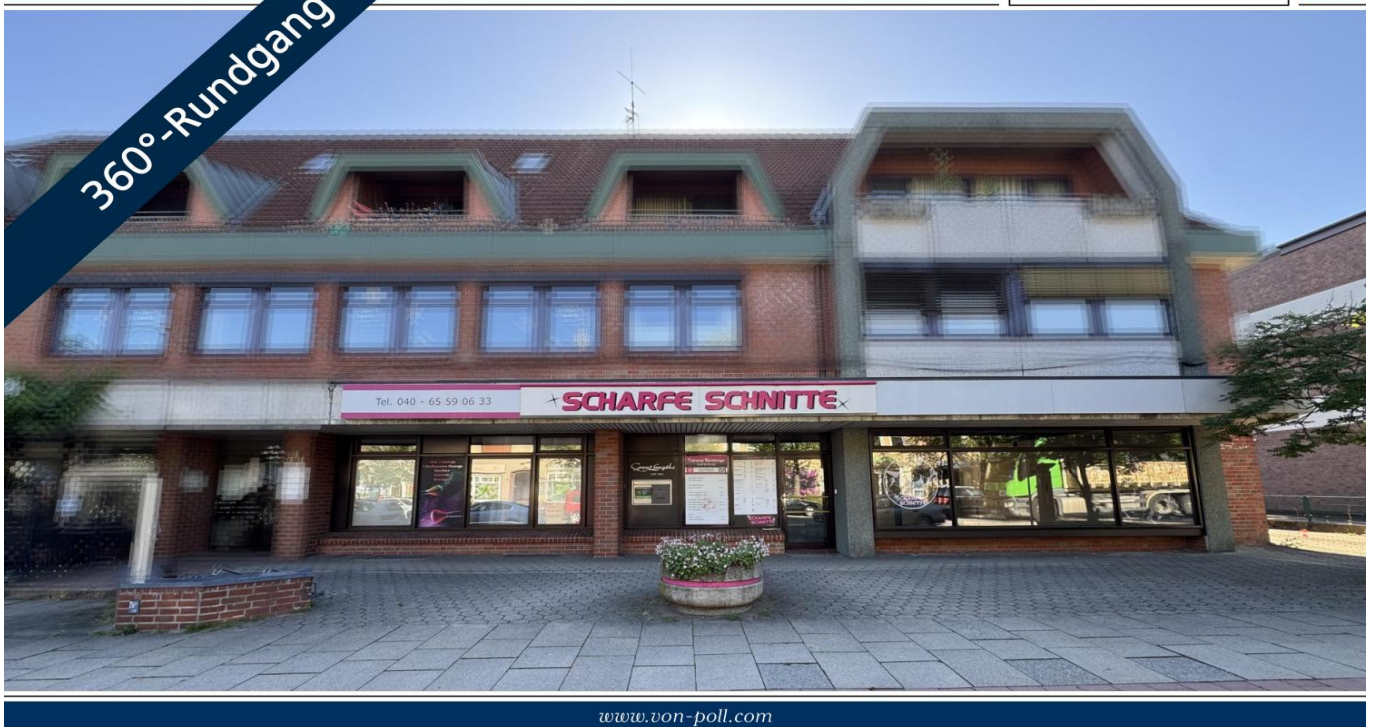


Hamburg - Neugraben-Fischbek

# Attraktive Laden- und Dienstleistungsfläche im Herzen von Neugraben

Número de propiedad: 26135102

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DEL ALQUILER: 2.500 EUR • HABITACIONES: 5

**Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## De un vistazo

Número de propiedad	26135102	Precio del alquiler	2.500 EUR
Habitaciones	5	Costes adicionales	705 EUR
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior	Comercio	Comercio para venta al por menor
		Comisión	Mieterprovision beträgt das 3-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Espacio total	ca. 273 m <sup>2</sup>
		Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 273 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



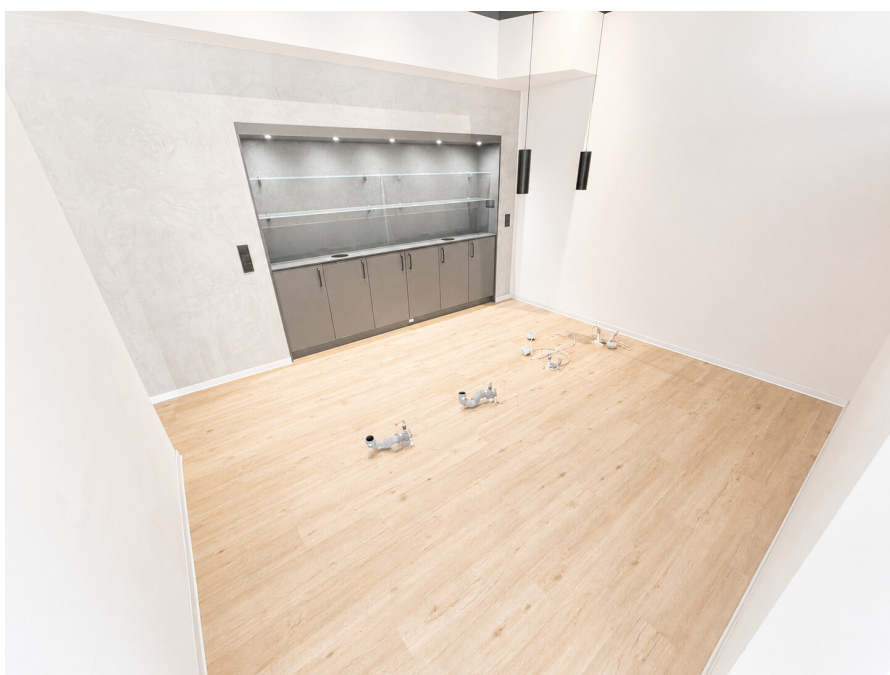
Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



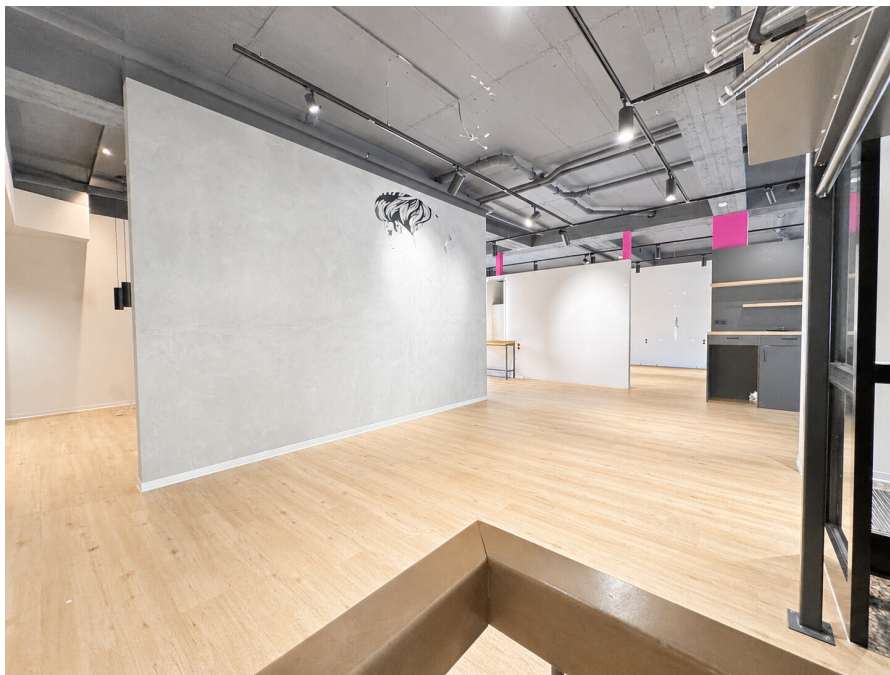
Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



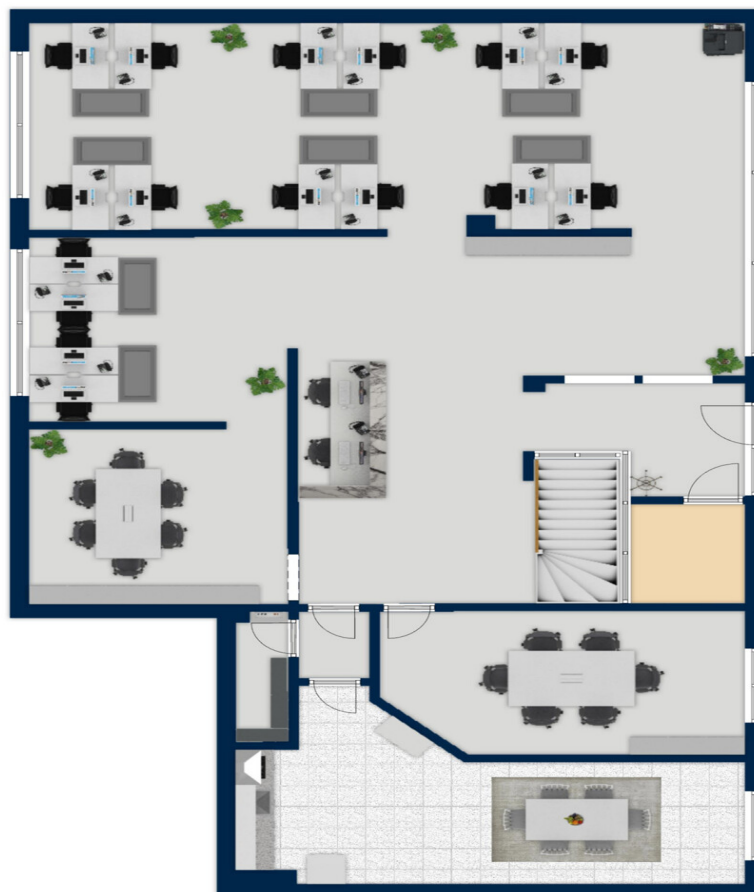
Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## La propiedad



Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek

## Planos de planta



Flussplan, nicht maßstablich



© 2014 Von Poll Immobilien

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Una primera impresión

Der Energieausweis wurde vom Eigentümer bereits beantragt und befindet sich derzeit in Erstellung. Die gesetzlich erforderlichen Angaben werden nach Erhalt unverzüglich ergänzt. Der Energieausweis wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

Zur Vermietung steht eine attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit insgesamt ca. 272 m<sup>2</sup> in zentraler und stark frequentierter Lage an der Neugrabener Bahnhofstraße in Hamburg-Neugraben-Fischbek. Die repräsentative Ladenfläche im Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 180 m<sup>2</sup> und wird durch zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss mit ca. 92 m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26135102 - 21149 Hamburg - Neugraben-Fischbek**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Christopher Anders**

---

**Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg**

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

**E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**