

EXPOSÉ

Immobilien
Wunderlich

Ihr Business. Direkt an der Elbe. HafenCity pur.



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 20457 Hamburg

Baujahr: 2025

Bürofläche (ca.): 123 m²

Gesamtfläche (ca.): 123 m²

Nebenkosten (ca.): 630,- €

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

Endenergiebedarf: 17,20 kWh / (m²*a)

Kaltmiete
€ 3.394,-

Immobilien Wunderlich

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel

Telefon: 04103 1877413 | kontakt@immobilienwunderlich.de | www.immobilienwunderlich.de

> Bürofläche

> Hamburg

> 123 m² Fläche

> Objektnummer: IW-89



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	20457 Hamburg
Baujahr	2025
Bürofläche (ca.)	123 m ²
Gesamtfläche (ca.)	123 m ²
Kaltmiete	3.394,- €
Nebenkosten (ca.)	630,- €
Kaution	10.182,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	17,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2025-11-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	17.20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Ausstattung	STANDARD
Zustand	neuwertig

Objektbeschreibung:

Sie suchen eine Fläche mit Charakter, guter Sichtbarkeit und flexiblem Nutzungspotenzial? Diese Gewerbeeinheit bietet genau das - und noch mehr.

Das ebenerdig erreichbare Ladenlokal überzeugt durch ein großzügiges Schaufenster, das Ihnen die perfekte Bühne für Ihre Produkte, Ihre Marke oder Ihr kreatives Konzept bietet. Die Hauptfläche im Erdgeschoss umfasst rund 63 m² und ist ideal als Verkaufsraum, Studio oder Präsentationsfläche nutzbar.

Ein besonderes Highlight ist die zusätzliche Galeriefläche mit ca. 44 m² - ideal für Ausstellungen, Büro, Lager oder ruhige Arbeitsbereiche. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,00 m lässt sich dieser Bereich vielseitig nutzen, ohne den offenen Charakter der Fläche zu verlieren.

Ein Abstellraum, ein WC sowie die Möglichkeit zum Einbau einer Pantryküche runden das Angebot ab.

Ob Einzelhandel, Showroom, Atelier oder kulturelle Einrichtung - diese

Fläche lässt sich flexibel an Ihre Vision anpassen.

Neugierig geworden? Gern sende ich Ihnen weitere Informationen oder zeige Ihnen die Fläche persönlich.

Ausstattung:

Ebenerdiger Zugang
Großes Schaufenster zur optimalen Präsentation
Verkaufsraum im EG mit ca. 63 m²
Galeriefläche mit ca. 44 m² (Deckenhöhe ca. 2,00 m)
Separater Abstellraum
WC vorhanden
Anschlussmöglichkeit für Pantryküche
Nutzbar für Einzelhandel oder kulturelle Einrichtungen

Lagebeschreibung:

Mit einer Adresse, die für hanseatische Eleganz, Urbanität und Wasserlage steht, gehört Am Strandkai 11 zu den exklusivsten Lagen Hamburgs. Direkt zwischen Elbe, Elbphilharmonie und Marco-Polo-Terrassen gelegen, vereint dieser Standort alles, was modernes Stadtleben auszeichnet - und hebt es auf ein neues Niveau.

Hier pulsiert das Leben - mit direktem Blick auf die Elbe.

Fußläufig erreichbar sind:

Die Elbphilharmonie und die Speicherstadt
Hochfrequentierte Promenaden und touristische Highlights
Eine anspruchsvolle Nachbarschaft aus Wohnen, Arbeiten und Kultur
Hotels, Luxusapartments und moderne Bürokomplexe
Die Anbindung an U-Bahn, Bus und Fähre

Der Standort "Am Strandkai" ist nicht nur ein Ort - er ist ein Erlebnisraum. Inmitten einer Architektur von internationalem Format trifft urbaner Lifestyle auf hanseatisches Flair. Die hohe Passantenfrequenz und die direkte Lage an der Wasserlinie bieten ideale Voraussetzungen für hochwertige Gastronomiekonzepte oder Einzelhandelsformate mit Anspruch.

Wer hier mietet, positioniert sich auf höchstem Niveau - sichtbar, zugänglich, zukunftsorientiert.

Sonstiges:

HAFTUNG

Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehme ich daher nicht. Es obliegt daher dem Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich

Eckdaten

> Bürofläche

> 123 m² Fläche

> Hamburg

> Objektnummer: IW-89



Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

WEITERGABEVERBOT

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zu entrichten.

GELDWÄSCHE

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Immobilien Wunderlich nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass ich nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalte (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen ich eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

