

Zentral gelegene Gewerbefläche in Wedel



ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 22880 Wedel

Baujahr: 1960

Bürofläche (ca.): 125 m²

Gesamtfläche (ca.): 125 m²

Nebenkosten (ca.): 612,50 €

Warmmiete (ca.): 2.300,50 €

Etage: 2

Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete
€ 1.688,-**

Immobilien Wunderlich

Spitzerdorfstraße 24 | 22880 Wedel

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

> Bürofläche

> 125 m² Fläche

> Wedel

> Objektnummer: IW-91



Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	22880 Wedel
Baujahr	1960
Bürofläche (ca.)	125 m ²
Gesamtfläche (ca.)	125 m ²
Kaltmiete	1.688,- €
Nebenkosten (ca.)	612,50 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.300,50 €
Etage	2
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	256,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-12-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Provision für Mieter	2,5 NKM

Objektbeschreibung:

Diese Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Lage direkt in der stark frequentierten Bahnhofstraße von Wedel. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht den Standort besonders praktisch: Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Meter entfernt, der S-Bahnhof ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Auch für Kunden ist die Erreichbarkeit komfortabel - öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich am Spitzerdorfer Markt, nur etwa 5 Gehminuten entfernt.

Die im 2. Obergeschoss gelegene Einheit bietet eine Nutzfläche von ca. 120-125 m² und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Der Grundriss eignet sich ideal für Praxisnutzungen, beispielsweise im Bereich Physiotherapie, kann jedoch ebenso flexibel für andere gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Besonders hervorzuheben ist die Anpassungsfähigkeit der Fläche: Nach Absprache können Grundriss und Innenraumgestaltung individuell auf

Ihre Bedürfnisse abgestimmt werden. So lässt sich die Immobilie optimal an Ihr Geschäftskonzept anpassen.

Die gepflegte Immobilie verfügt zudem über praktische Ausstattungsmerkmale wie einen Aufzug, einen Kellerraum sowie einen Stellplatz. In der direkten Umgebung finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote - ideale Bedingungen für Mitarbeitende und Kunden.

Nutzen Sie diese attraktive, flexible Gewerbefläche, um Ihren Unternehmensstandort in Wedel nach Ihren Vorstellungen zu realisieren.

Ausstattung:

- o Aufzug im Haus
- o Kellerraum
- o Stellplatz

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Wedel, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und zur S-Bahn. Die Umgebung ist durch eine gute Infrastruktur geprägt, mit Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten in fußläufiger Entfernung, was die Lage für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzung attraktiv macht.

Die Anbindung an Hamburg ist über die S-Bahn sowie die Bundesstraße B431 und die A23 gegeben, wodurch sowohl Pendler als auch Kunden eine schnelle Erreichbarkeit haben. Innerhalb Wedels profitieren Unternehmen von kurzen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten.

Die Lage kombiniert zentrale Erreichbarkeit mit einer naturnahen Umgebung entlang der Elbe, wodurch ein angenehmes Arbeitsumfeld für Mitarbeitende entsteht. Insgesamt bietet die Lage eine gute Sichtbarkeit, verkehrsgünstige Anbindung und Infrastruktur für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen.

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 Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Eckdaten

> Bürofläche

> Wedel

> 125 m² Fläche

> Objektnummer: IW-91



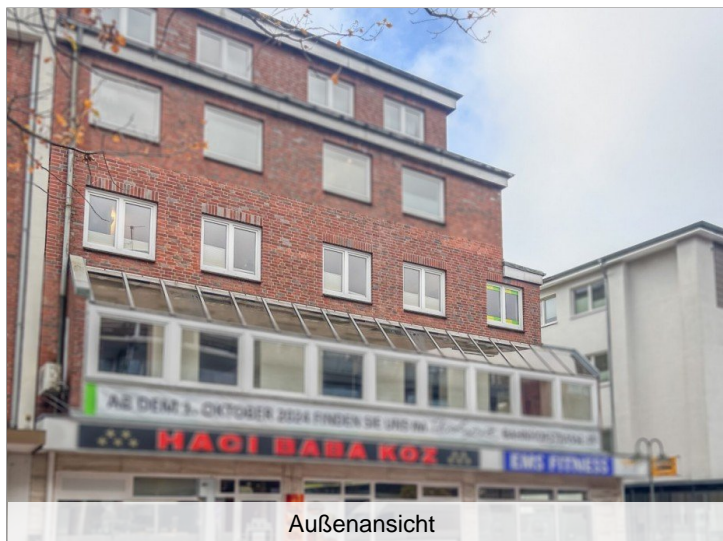
WEITERGABEVERBOT

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.

Objektbilder:



Außenansicht



Ansicht I



Ansicht II



Ansicht III

Eckdaten

> Bürofläche

> Wedel

> 125 m² Fläche

> Objektnummer: IW-91



Aufenthaltsraum neben der Küche



Küche mit angrenzendem Abstellbereich



Sanitärbereich

