

Exposé

Bürofläche in Neu Wulmstorf

**Provisionsfrei * Neubau EG Gewerbefläche im Herzen von
Neu Wulmstorf * Bahnhofstraße**



Objekt-Nr. **OM-309049**

Bürofläche

Verkauf: **598.820 €**

Ansprechpartner:
René Nachtwey

Bahnhofstraße 7
21629 Neu Wulmstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2023	Büro-/Praxisfläche	151,60 m ²
Etagen	2	Gesamtfläche	151,60 m ²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	4
Übernahme	sofort	Stellplätze	4
Zustand	Erstbezug	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Detaillierte Informationen zu diesem Neubau-Projekt im Zentrum von Neu Wulmstorf erhalten Sie auf unserer Homepage www.na-st.de sowie in unserem ausführlichen Projekt-Exposé.

Die hier zur Vermietung stehende Gewerbeeinheit befindet sich in einem Neubau-Objekt mit 8 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten.

Der Standort zeichnet sich durch die hochfrequentierte Lage im direkten Zentrum von Neu Wulmstorf aus. Die vielfältige Nachbarschaft von Sparkasse über Bäckerei bis zum Supermarkt sorgt u. a. für geschäftiges Treiben und eine hohe Kundenfrequenz direkt vor den Schaufenstern. Parkmöglichkeiten für Pkw als auch für Fahrräder sind sowohl auf dem Grundstück als auch im öffentlichen Raum reichlich vorhanden. Feste Stellplätze können zusätzlich in der Tiefgarage oder auf dem Grundstück für die ebenerdige Nutzung angemietet werden.

Die repräsentative Gestaltung des Gebäudes in Verbindung mit der hochwertigen und klassischen Massivbauweise (Stein auf Stein mit Vollklinkerfassade) sichern in diesem Trubel eine hohe Sichtbarkeit sowie einen hohen Wiedererkennungswert.

Die großen, zur Bahnhofstraße orientierten, bodentiefen Schaufenster aus Aluminium mit offenbaren Oberlichtern laden in Verbindung mit dem großzügigen Vorplatz zum Herantreten und Verweilen ein. Die im Bereich der Schaufenster präsentierten Waren oder Informationen können hier hervorragend durch die Kunden auch nach Geschäftsschluss wahrgenommen werden. Im Bereich der Schaufenster-Oberlichter kann die Anbringung von Werbeanlagen nach Wunsch des Nutzers erfolgen.

Offene Grundrissgestaltung, die Deckenhöhe von 3,15m sowie der Einsatz modernster Haustechnik sorgen für ein angenehmes Arbeitsklima. Auf den rückwärtigen, nach Süd-Westen ausgerichteten Terrassen mit direktem Gartenzugang kann vom geschäftigen Treiben entspannt werden.

Die dargestellten Sanitärräume sowie die Teeküchen stellen einen Gestaltungsvorschlag dar, welcher dem Bedarf des Erwerbs angepasst werden kann. Hier angeboten wird eine zusammenhängende, freie Fläche.

Die Gewerbeeinheit ist grundsätzlich barrierefrei und damit vollständig stufenlos. Ein Aufzug sorgt für die vertikale Erschließung von der TG bis ins oberste Geschoss.

Das Objekt erfüllt die Vorgaben des KfW EH-Standards 55 EE.

Ausstattung

Die Ausstattung kann aufgrund des Ausbaustatus der Flächen noch individuell an die Ansprüche des neuen Eigentümers angepasst werden.

Die Ausstattung in der kurzen Übersicht:

- Ansprechende, hochwertige Architektur renommierter Architekten
- Lage im direkten Zentrum von Neu Wulmstorf mit hoher Personenfrequenz
- Hoher Wiedererkennungswert der Architektur
- Frei stehendes Gebäude mit Vorplatz
- Vollklinkerfassade (somit geringes Hausgeld und geringer Instandhaltungsaufwand)
- Die Gewerbefläche ist barrierefrei und damit u. a. stufenlos zu erreichen
- Aufzug von Tiefgarage bis ins oberste Geschoss
- Treppenhaus mit hochwertigem Natursteinbodenbelag
- Terrassenflächen auf der Rückseite zum Garten nach Süd-Westen ausgerichtet

- Offener, lichtdurchfluteter Grundriss mit hervorragender Möblierbarkeit
- Hohe Raumhöhe von 3,15m
- Bodentiefe Schaufenster mit Fensterhöhen ca. 2,75m
- Heizkörper mit variabler Platzierung nach Anforderung
- Exklusive Ausstattung des WC-Raumes mit Objekten namhafter Hersteller
- Bodenfliesen in den WC-Räumen sowie der Teeküche
- Repräsentative Außenbeleuchtung
- Abluftanlage in WC-Räumen und Teeküche
- Zentrale zur Verfügungstellung der ELT-Infrastruktur
- Zentrale zur Verfügungstellung der HS-Infrastruktur
- Nutzung regenerativer Energien (Luft-Wasser Wärmepumpe)
- Nachhaltige Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück in Rigolen
- Tiefgaragenstellplätze (20.000,-€ / Stück) können separat erworben werden
- Außenstellplätze (9.500,-€ / Stück) können separat erworben werden
- KfW Effizienzhaus 55 EE Standard und somit durch die KfW-Bank förderfähig

Sonstiges

Hier angeboten wird eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Es handelt sich um eine große zusammenhängende Einheit. Die dargestellten Sanitärräume sowie die Teeküchen sind ein Gestaltungsvorschlag, welcher dem Bedarf des Erwerbs angepasst werden kann.

Das hier dargestellte Angebot richtet sich an Gewerbetreibende mit Vorsteuerabzugsberechtigung und ist somit mit einem Netto-Preis ohne die gesetzliche Mehrwertsteuer angegeben. Sofern Sie das Angebot als privater Kapitalanleger o. ä. wahrnehmen möchten, so addieren Sie bitte zu dem angebotene Preis die zu dem Zeitpunkt des Erwerbs gültige Mehrwertsteuer.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Ihr Vorteil liegt hierbei in dem direkten Kontakt zum Eigentümer sowie darin, dass der Verkauf ohne die Zusatzkosten der Maklercourtage erfolgt.

HINWEIS: Das in den Zeichnungen dargestellte und nicht in der Baubeschreibung erwähnte Mobiliar, die Küchen oder sonstige Zusatzbauteile sind ein Gestaltungsvorschlag der Architekten und dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Lieferumfangs.

Alle in diesem Angebot beschriebenen Angaben zum Kaufobjekt sind von dem Eigentümer zur Verfügung gestellt worden. Wir übernehmen für die Richtigkeit und die Aktualität dieser Angaben keine Gewähr und keine Haftung. Wir gewährleisten ebenfalls nicht, dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Exposés oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zu erwerben ist. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend.

Lage

Neu Wulmstorf liegt etwa 16 km Luftlinie vom Stadtzentrum Hamburg in südwestlicher Richtung entfernt, gut zu erreichen durch den Elbtunnel über die A7 und die B73, aus dem Süden über die A1 und die B3 und aus Richtung Stade ebenfalls über die gerade eröffnete A26 mit einer eigenen Anschlussstelle Neu Wulmstorf. Bis 2026 sollen die Anschlussarbeiten der A26 abgeschlossen sein, so dass die Anschlussstelle der A7 in Hamburg in ca. 15 Minuten erreicht werden kann.

Über die nahe dem Neubau-Projekt liegende S-Bahn-Station Neu Wulmstorf (ca. 850m) sowie die innerhalb einer Gehminute zu erreichenden Bushaltestellen ist der Standort innerhalb des HVV (Hamburger Verkehrsverbund) optimal mit Hamburg sowie den nahen Städten

Buxtehude und Stade vernetzt. Den Hamburger Hauptbahnhof erreichen Sie vom S-Bahnhof Neu Wulmstorf, zu Stoßzeiten im 10 Minuten-Takt, mit der S 5 oder RE 5 in nur 35 Minuten.

Neu Wulmstorf verfügt aktuell über ca. 22.500 Einwohner mit steigender Tendenz. Der Kaufkraftindex ist überdurchschnittlich und beträgt ca. 115% (Quelle; Neu Wulmstorf, Nexiga GmbH, Bertelsmann Stiftung).

Umgeben von der Heide und den Elbmarschen bietet die Gemeinde mit ihren 22.500 Einwohnern Kindergärten (6 Stk. in nächster Umgebung), Grundschulen (3 Stk. in nächster Umgebung), eine Haupt- und Realschule, ein Gymnasium, unterschiedliche religiöse Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in reichlicher Ausführung.

Diverse Freizeitmöglichkeiten stehen in direkter Umgebung des Objektes zur Verfügung. Vielfältige Gastronomie, Kino, Freibad, Hallenbad, Jugendzentrum, Reithallen, Sportvereine oder Minigolf sind hier nur einige Beispiele. Die ärztliche Versorgung in fußläufiger Umgebung ist inkl. diverser physio- und sonstiger therapeutischer Angebote hervorragend. Krankenhäuser befinden sich in Buxtehude und Harburg und somit ebenfalls in der Umgebung.

Die direkte Lage zwischen den Naturschutzgebieten "Buxtehuder Moore", "Naturschutzgebiet Moorgürtel" und der "Fischbeker Heide" mit ihren jeweils weitläufigen Rad- und Wanderwegen bietet zahlreiche Aktivitäten an der frischen Luft an.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	21,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	130,70 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



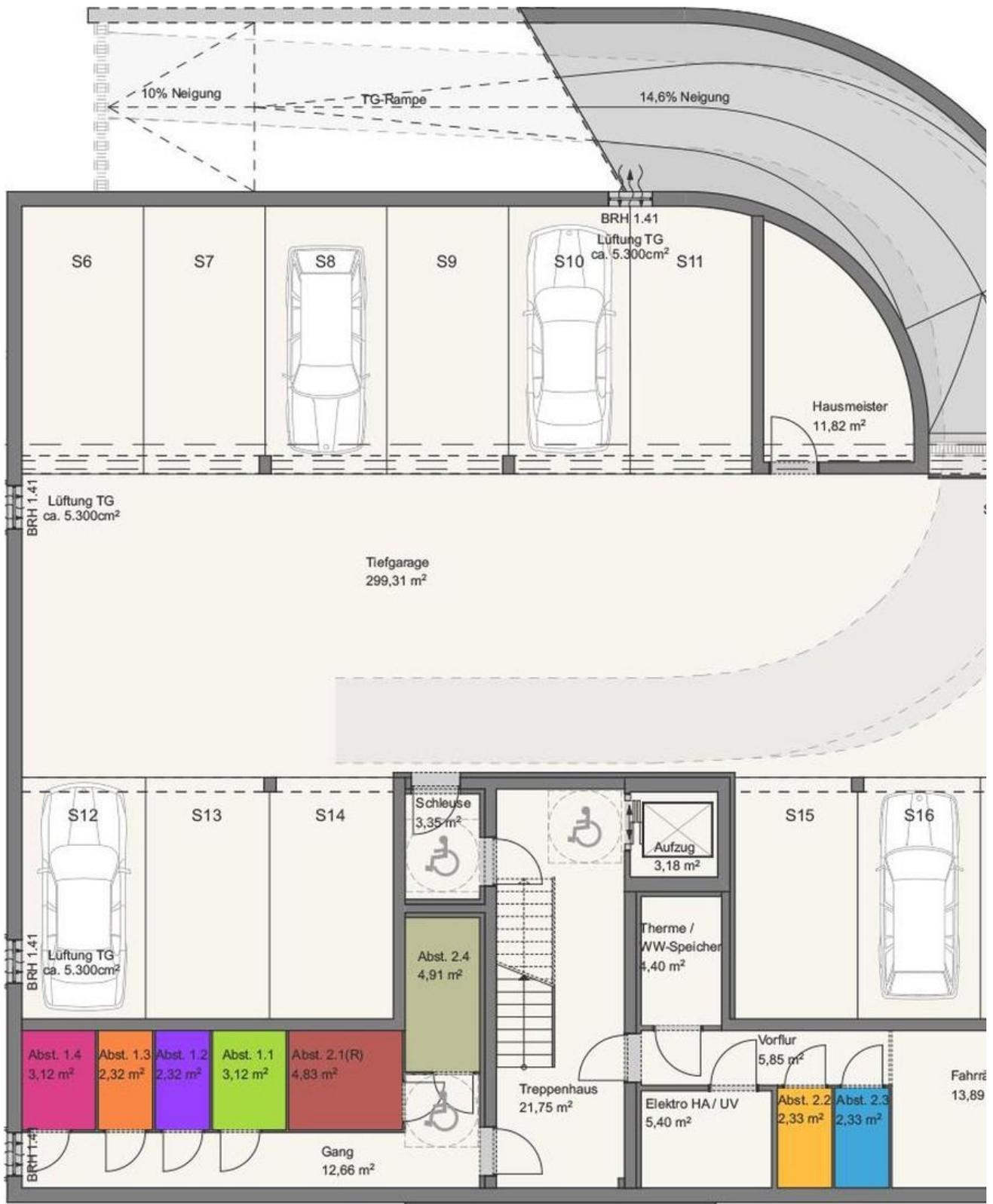
Exposé - Galerie



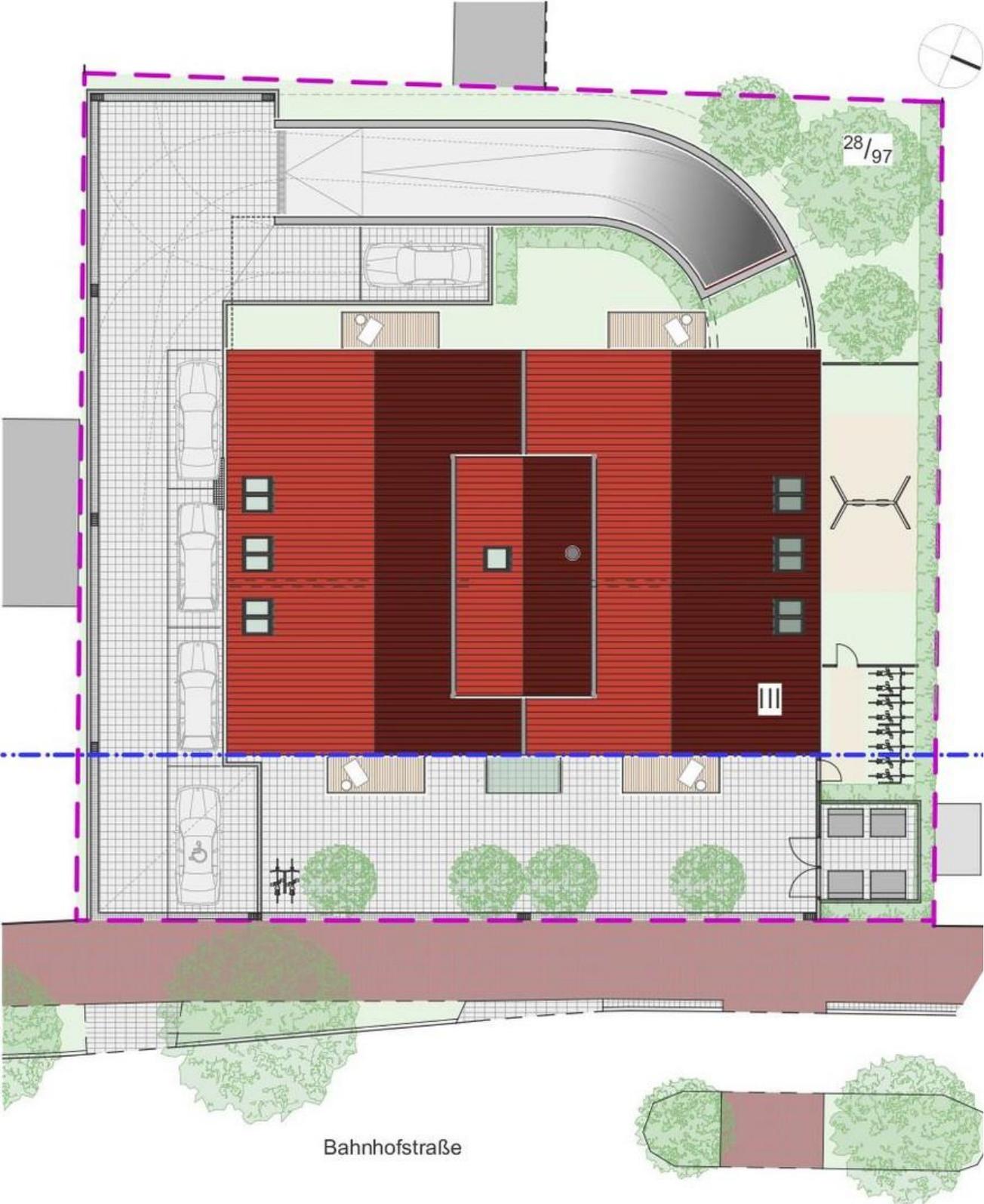
Exposé - Galerie



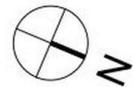
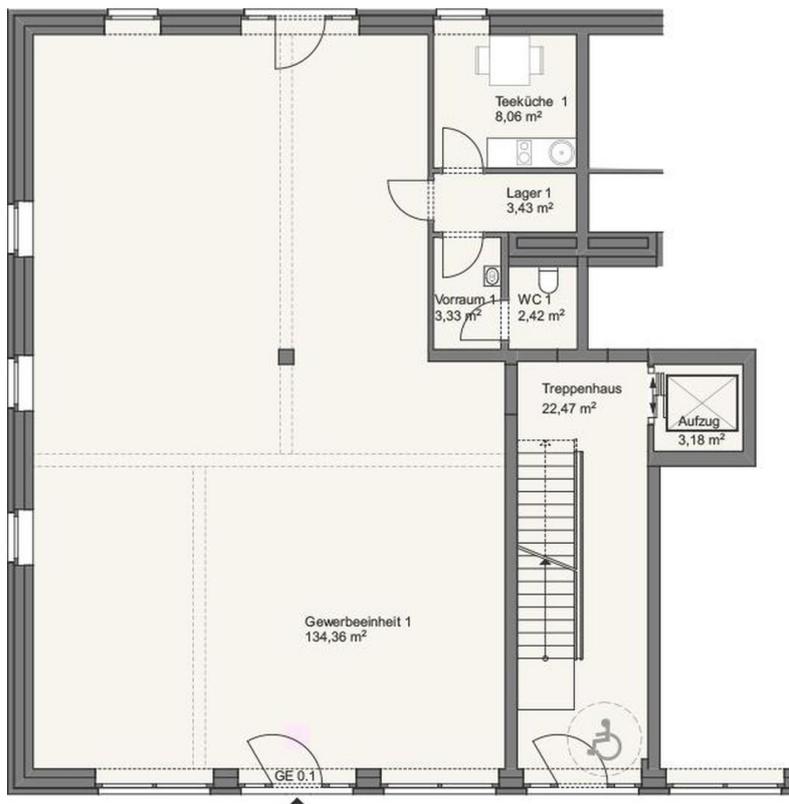
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

NA ST
Projektholding GmbH

NAST Projektholding GmbH | Else-Clindtworth-Straße 5 | 21614 Buxtehude
mail@na-st.de | www.na-st.de | Tel 04161 99 39 070 | Fax 04161 99 39 079

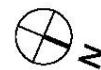
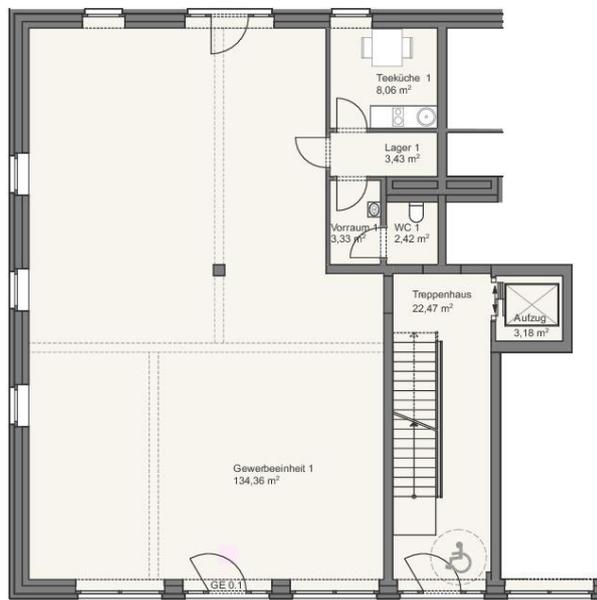
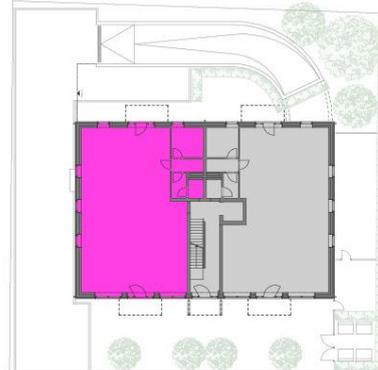
Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten
Bahnhofstraße 7 21629 Neu Wulmstorf

Erdgeschoss - Gewerbeeinheit GE 0.1

Maßstab ≈ 1:150

Nutzfläche ges. nach WoFIV 151,60 m²

Gewerbeeinheit 1	134,36 m ²
Teeküche 1	8,06 m ²
Lager 1	3,43 m ²
Vorraum 1	3,33 m ²
WC 1	2,42 m ²



Terrassen-, Balkon-, Loggia- und Spitzbodenflächen sind mit der Hälfte ihrer tatsächlichen Fläche in der Wohnfläche enthalten. Die Möblierung und die Küchen in den Grundrissen stellen einen Gestaltungsvorschlag dar und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises. Die Errichtung und Veräußerung der Einheiten erfolgt gem. der Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung. Stand: 09/2020