

# Exposé

## Bürofläche in Braak

**Büro, Praxis, Lager oder Ausstellung - vielfältige  
Nutzung möglich**



Objekt-Nr. **OM-320029**

### Bürofläche

Vermietung: **2.790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hendrik Schulze  
Telefon: 040 67597623

Matthäus-Berg-Ring 18  
22145 Braak  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	120 €	Büro-/Praxisfläche	352,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	240 €	Gesamtfläche	352,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	360 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wählen Sie aus wie Sie diese Fläche nutzen wollen - das Gebäude bietet viele Möglichkeiten.

Die Fläche befindet sich im 1.OG des bekannten und etablierten Fachzentrums für hochwertige Haus & Garten Produkte im Ausstellungszentrum-Braak. Neben den entsprechenden Firmen rund um das Thema Garten befindet sich dort auch noch ein Start-Up im Bereich Online-Textilverkauf sowie eine Physiotherapiepraxis.

Die Fläche hat 352m<sup>2</sup> im Innenbereich. Der Zugang zur Fläche ist über das anliegende Treppenhaus oder den Fahrstuhl möglich. Je nach Nutzungsart ist auch ein Zugang über die Haupttreppe im Innenbereich möglich.

Zur Südseite befindet sich die Fensterfront, durch die der Lichteinfall gewährleistet wird. Der Einbau von Wänden, Sanitäreinrichtungen etc. ist nach Absprache möglich.

Technische Eigenschaften:

- Zentrale ELA-Lautsprecheranlage
- Vorhandene LED-Beleuchtung
- Glasfaseranschluss
- Kameraüberwachung außen
- Gas Zentralheizung
- Hervorragende Wärmedämmung
- PV Anlage (In Planung für 2025)

Das Gebäude bietet Parkplätze für Kunden/Mitarbeiter an. 1 Stellplatz kann fest gemietet werden, für weitere bitte anfragen.

Es besteht die Möglichkeit, eine Lagerfläche im Erdgeschoss dazu zu mieten - bitte anfragen.

Erhalten Sie einen Einblick ins AZB:

<https://www.youtube.com/watch?v=720Qafn3vho&t=38s>

## Ausstattung

Zum angebotenen Preis bietet die Mietfläche die auf den Fotos abgebildete Ausstattung. Fenster zu mehreren Seiten, Fahrstuhlzugang, Heizungen, LED-Licht, usw. sind vorhanden.

WCs und Kaffeeküchen können im Erdgeschoss mitgenutzt werden (separate Kunden-WCs als auch Mitarbeiter-WCs).

Individuelle Ausstattung gewünscht? Kein Problem. Wir bieten Ihnen an, ihre Mietfläche nach Wunsch zu gestalten. Sei es durch abgetrennte Räume, zusätzliche Sanitäranlagen / Küchen oder andere technische Ausstattung, Fußböden etc. - wir haben die handwerklichen Ressourcen um Ihnen innerhalb kürzester Zeit ihre Wunsch-Mietfläche herzustellen. Zahlbar über die Miete, kein Kredit notwendig. Sprechen Sie uns einfach an.

**Weitere Ausstattung:**  
Fahrstuhl, Barrierefrei

## Lage

-- Ausstellungszentrum-Braak: Hier bieten 5 Firmen hochwertige Produkte rund um Haus und Garten an: Über Wintergärten, Fenster, Haustüren, Markisen, Lofttüren, Treppen sind hier entsprechende Fachbetriebe ansässig. Kunden schätzen diese Vielfalt gepaart mit individueller Fachkompetenz. Das Ausstellungszentrum hat einen sehr guten Ruf und wird laufend von gehobenen Kundenklientel frequentiert. Der Standort wird seit 1990 erfolgreich vom selben Inhaber betrieben.

Neben den Ausstellungenfirmen haben sich nun auch unabhängige Unternehmen hier angesiedelt (Onlinehandel & Physiotherapie)

-- Braak: Im Speckgürtel von Hamburg, 3km von der Stadtgrenze entfernt.  
Autobahnanschluss: Nur 2 Minuten zur A1 und 10 Minuten zur A24. Öffentliche Verkehrsmittel Anbindung im Ort. Der Gewerbesteuerhebesatz ist in Braak niedriger als in Hamburg (300% statt 470%). Rufnummer mit Hamburger Vorwahl 040 ist hier möglich. Glasfaser Internet liegt im Gebäude.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	16,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizenergieverbrauchskennwert	58,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Haupteingang

# Exposé - Galerie



Rückseite und Parkplatz



Innenaufnahme 1

# Exposé - Galerie



Innenaufnahme 2

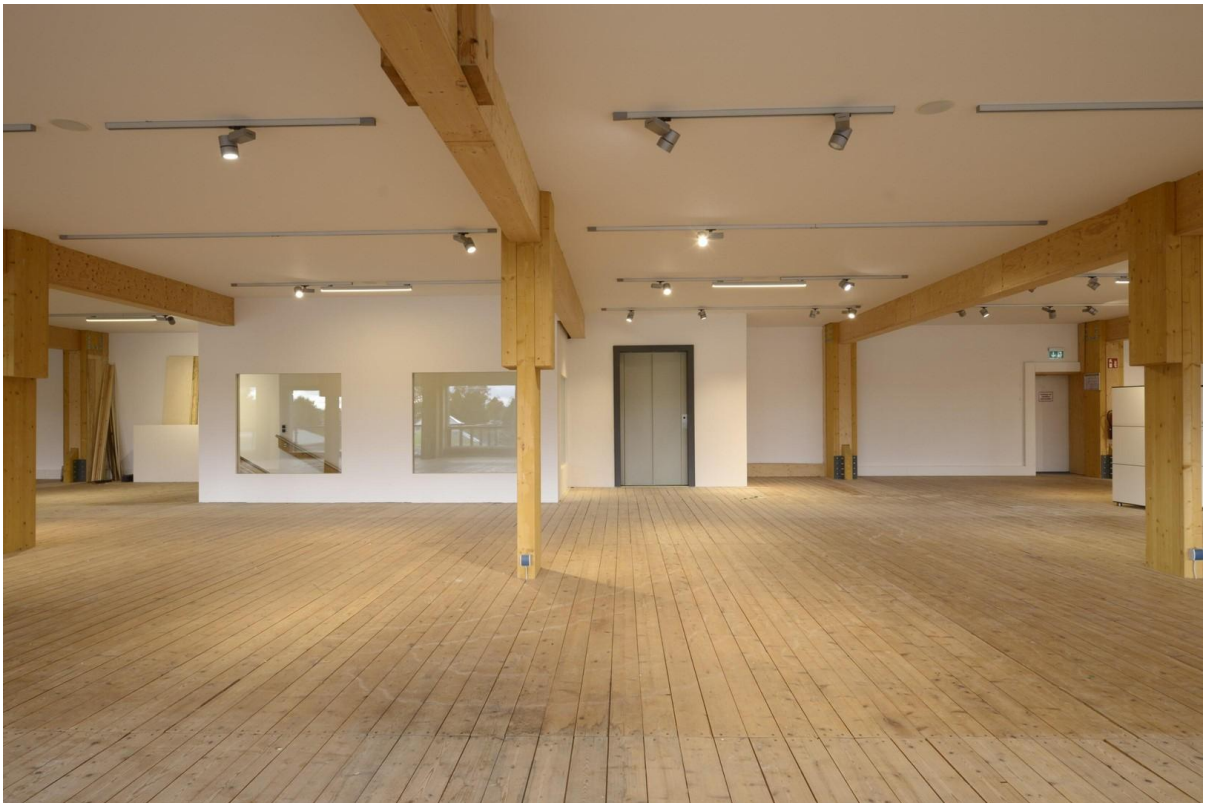


Innenaufnahme 3

# Exposé - Galerie

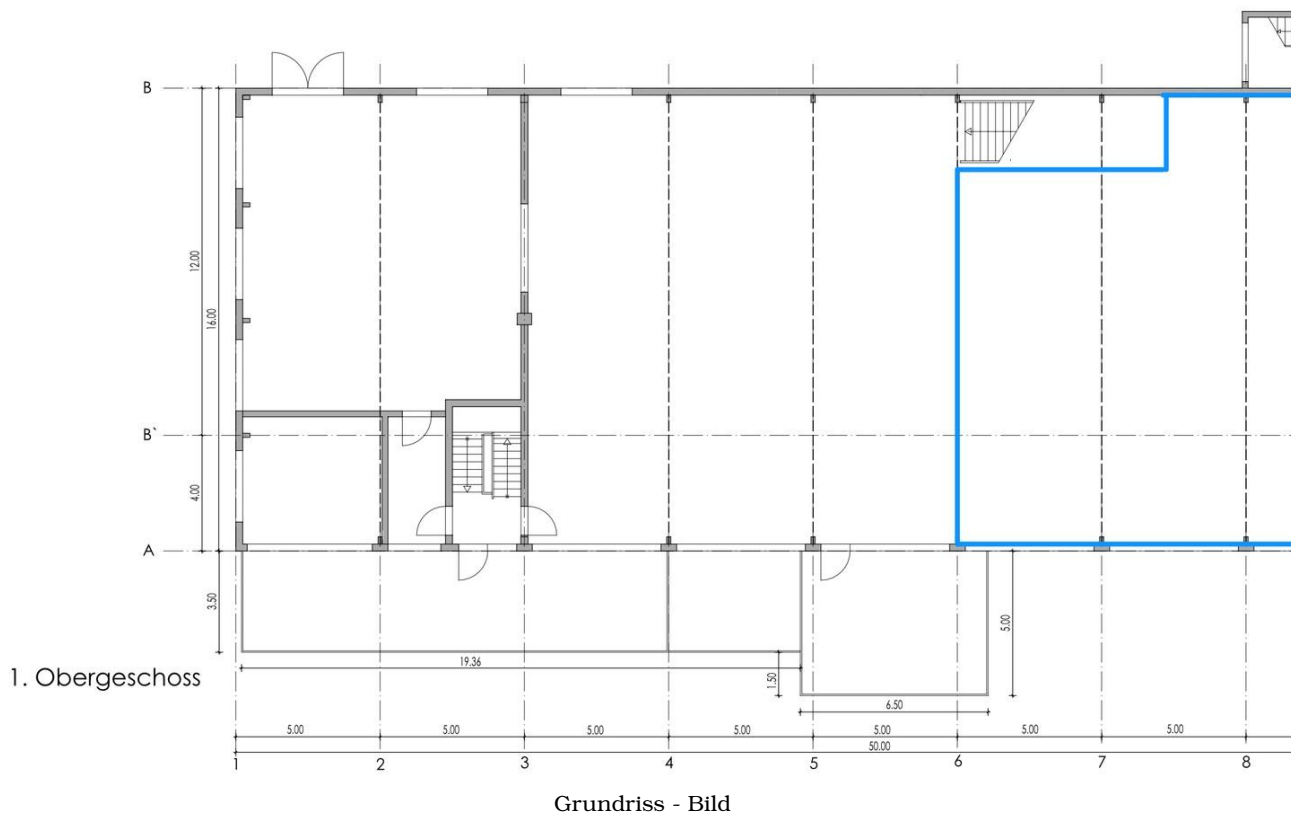


Innenaufnahme 4



Innenaufnahme 5

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

