

# Exposé

## Bürofläche in Pinneberg

### Neue, moderne Büroräume in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-322801

### Bürofläche

Vermietung: **699 € + NK**

Ansprechpartner:  
M.Kersten

Eggerstedter Weg 97  
25421 Pinneberg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	70 €	Büro-/Praxisfläche	35,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	25 €	Gesamtfläche	35,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	95 €	Stellplätze	3
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das attraktive Geschäftshaus ist modern und zeitgemäß gestaltet. Das Gebäude besteht aus 3 Vollgeschossen und ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Einheit verfügt über bodentiefe Fenster, die viel Licht in den Raum last. Als Decke wurde eine Rasterdecke eingebaut, die eine hohe Flexibilität gewährleistet.

Die Einheit ist mit einer Küche, einem Duschbad und einem hochwertigen Designvinylboden ausgestattet. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Der Eingangsbereich verfügt über eine repräsentative Automatiktür sowie ein elektrisches Hoftor. Im EG und 1. OG ist das Gebäude an eine Manufaktur (Matratzen/Polsterei) vermietet. Das Gebäude ist mit einer effizienten Wärmepumpe und PV-Anlage ausgestattet und erfüllt den KfW 40EE Standard. Alle Einheiten verfügen über eine effiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt laut Energieausweis bei 27,5 (kWh/m<sup>2</sup>\*a)!

Das 2. Obergeschoss ist über ein modernes Treppenhaus zu erreichen. Es handelt sich um ein Büro-Loft /Wohnbereich. Ein superschneller Glasfaseranschluss von pinnau.com ist vorhanden. Die Büroeinheiten werden zzgl. MwSt. vermietet. Eine repräsentative LED-Außenbeleuchtung ist in Planung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es handelt sich um 1 Büroeinheit (siehe Fotos), Außenstellplätze können nach Absprache dazu gemietet werden, ebenso Stellplätze und Werbeflächen. Eine Untervermietung z.B. Coworking etc. ist nach Absprache möglich. Die genauen Nebenkosten werden noch festgelegt.

Die Einheit ist kurzfristig bezugsfertig. Alle Angaben ohne Gewähr. Direkt vom Eigentümer. Es fällt keine Maklerprovision an.

Gerne würden wir in der Anfrage auch was über Sie erfahren, wir würden uns freuen, wenn Sie sich bei Interesse melden.

## Lage

Das repräsentative Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in attraktiver und sehr zentraler Lage in Pinneberg, einer reizvollen Stadt im Speckgürtel von Hamburg. Der Eggerstedter Weg ist eine zentrale und verkehrsgünstige Straße direkt am Kreisverkehr, die Wohnen und Arbeiten in idealer Weise verbindet. Im Außenbereich wird noch eine Grünfläche zur Nutzung angelegt. Direkt gegenüber befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten (Famila, Aldi, dm, Bäckerei, Autowerkstatt, Tankstelle, Imbiss und Baumarkt), die fußläufig gut erreichbar sind. Das Gebäude befindet sich in direkter Sichtlage zum Kreisverkehr, der nach Wedel, Hamburg, Pinneberg und zur Westumgehung (Pinneberg) führt. Hier besteht auch eine sehr effektive Möglichkeit, Werbeflächen zu nutzen, da hier täglich mehrere 10tsd Fahrzeuge vorbeifahren. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist direkt vor der Tür und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten. Auch die Autobahn A23 ist in unter 8 Minuten erreichbar, sowie Hamburg in unter 10 min erreichbar ist. Pinneberg verfügt zudem über eine gute S-Bahn Anbindung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	27,50 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	27,50 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Einheit 1 Büro b

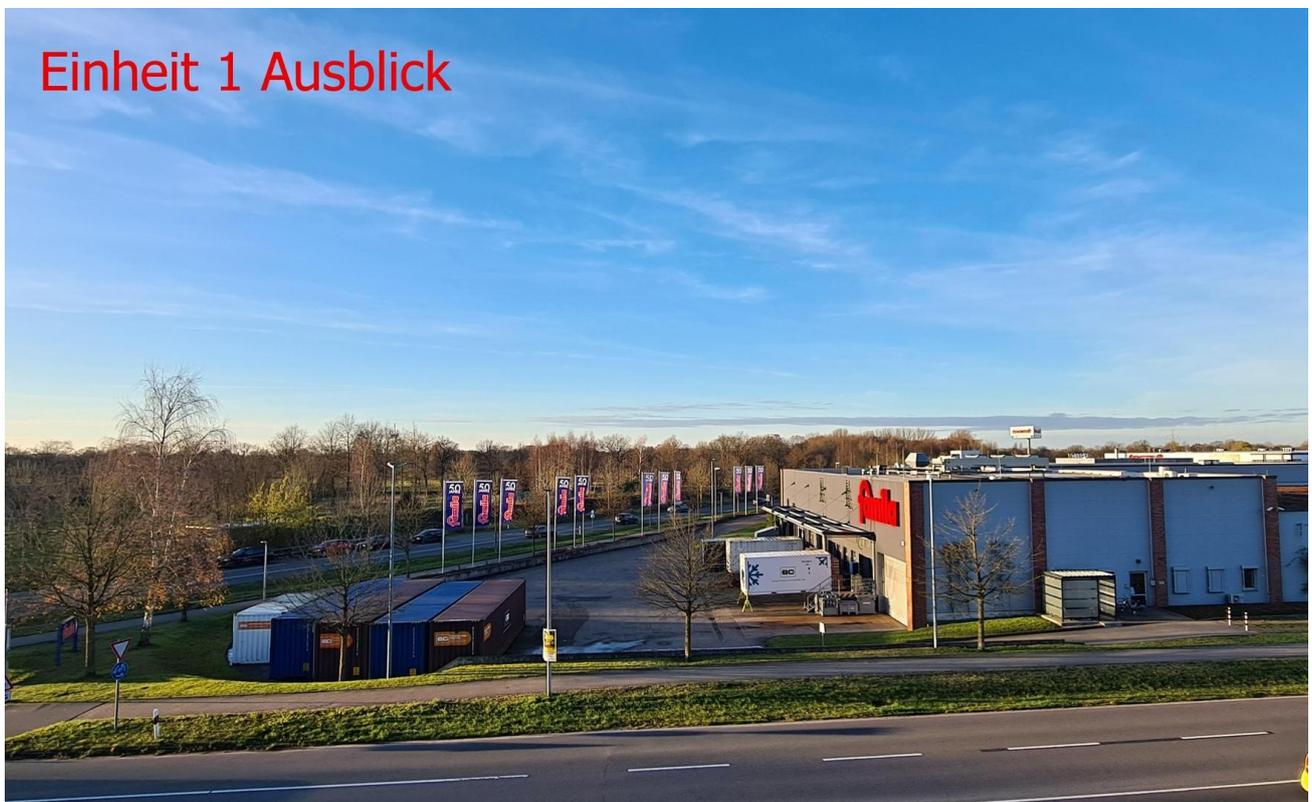
# Exposé - Galerie



Einheit 1 Dusch-/Abstellraum



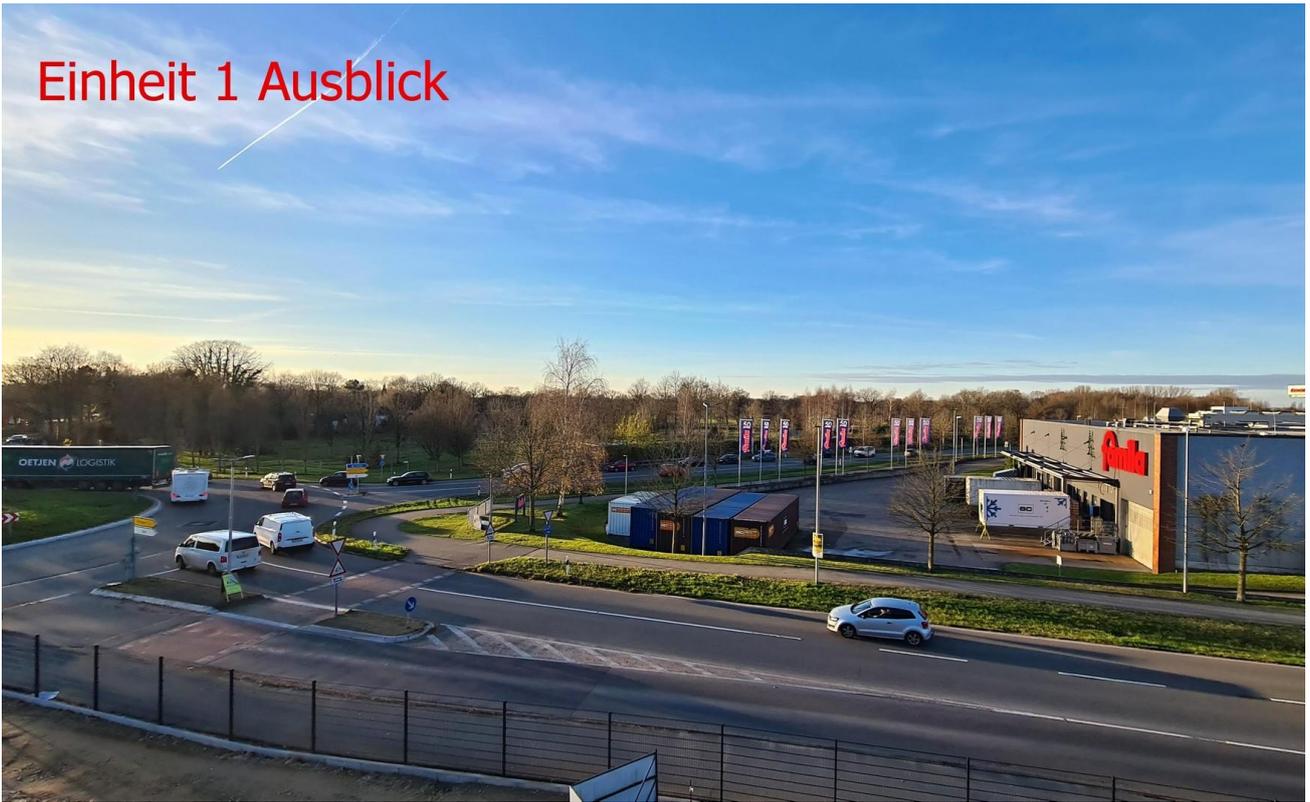
Einheit 1 WC



Einheit 1 Ausblick 1

# Exposé - Galerie

## Einheit 1 Ausblick



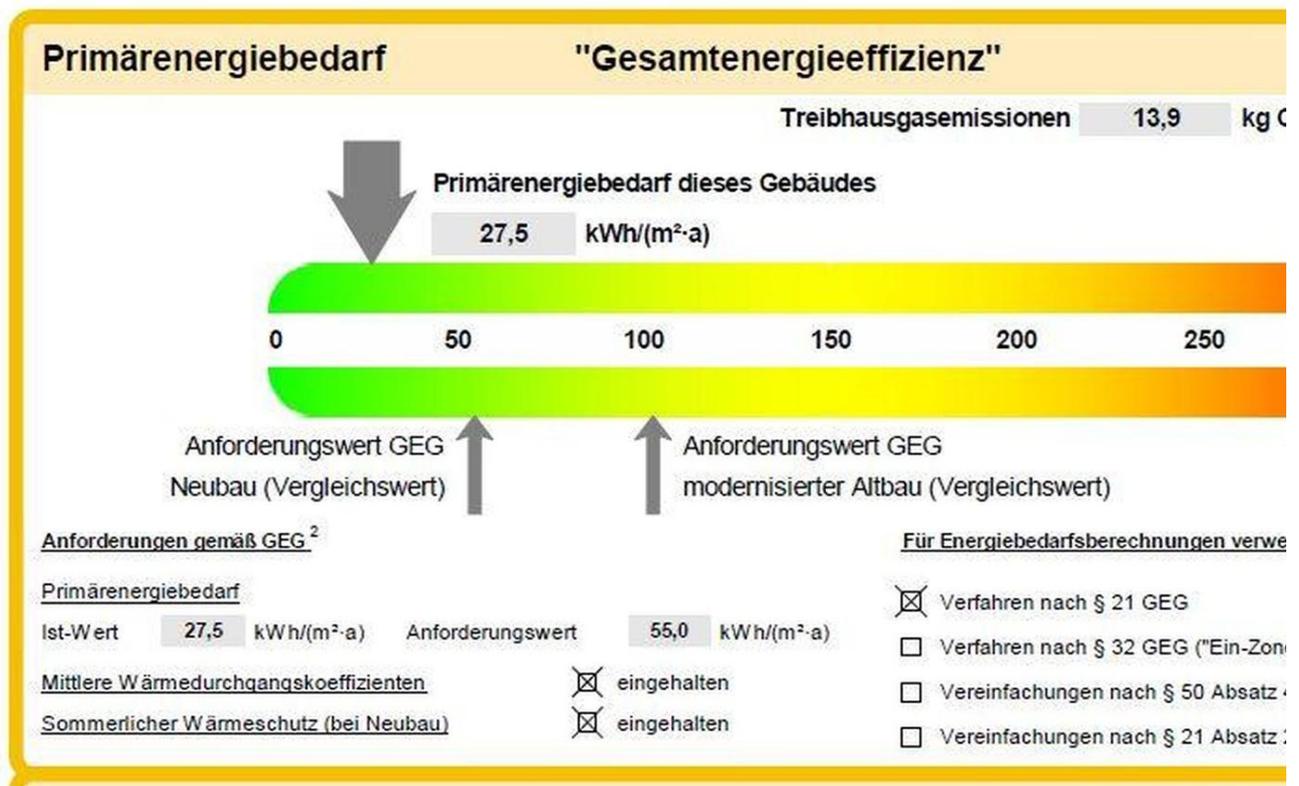
Einheit 1 Ausblick 2

## Außenansicht 2



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Auszug Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

