

# Exposé

## Bürofläche in Reinbek

**Büro- und Praxisfläche mit Lager in zentraler Lage & guter Sichtbarkeit!**



Objekt-Nr. **OM-323435**

### Bürofläche

Vermietung: **2.750 € + NK**

21465 Reinbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	280,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	400 €	Gesamtfläche	280,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	350 €	Stellplätze	6
Summe Nebenkosten	750 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Zentrale Lage, gute Sichtbarkeit, gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Großes Grundstück mit Parkplätzen vor und hinter dem Haus
- 150 qm Büro-/ Praxis- oder Ausstellungsfläche im Erdgeschoss (barrierefrei)
- 130 qm für Aufenthalt, WC, Lager, Werkstatt im Untergeschoss (2,5m Deckenhöhe)

Bei der Mietfläche handelt es sich um eine großzügige Erdgeschossfläche mit großen Fensterflächen und hohen Decken. Sie verfügt im Erdgeschoss über ca. 150 qm und ist von drei Seiten belichtet.

Es ist ein moderner Vinylboden in Holzoptik verlegt, eine vorhandene EDV-Verkabelung im Standard CAT 5 kann genutzt werden. Die Verkabelung ist über Bodentanks verlegt.

Das Objekt ist umfahrbar und bietet auf der Rückseite einen weiteren Eingang und Abstellfläche mit Blick in die hinteren Gärten.

Darüberhinaus existiert ein Untergeschoss mit ca. 130 qm, welches über eine massive Treppe gut zugänglich ist. Es verfügt über eine Deckenhöhe von 2,5 m. Hier befindet sich ein Aufenthaltsraum mit guter Belichtung, WC-Einheiten und Lager- bzw. Archivfläche.

Stellplätze befinden sich vor und hinter dem Haus.

Die Mietfläche wird nach Mieterwunsch ausgebaut und renoviert. Weitere Ausbauwünsche können wir gerne in einer Besichtigung besprechen. Fragen Sie gerne an!

Das Objekt befindet sich in unserem Familieneigentum. Wir wollen es langfristig im Bestand behalten. Sie kommunizieren direkt mit uns und wir haben sehr kurze Entscheidungswege.

## Ausstattung

Die Mietfläche ist im Erdgeschoss mit großen Aluminium-Fenstern ausgestattet, ein moderner Vinylboden in Holzoptik und eine weiße Mineralfaserdecke runden den modernen Eindruck ab. Im Untergeschoss befindet sich teilweise Teppich- und Fliesenboden.

Der Ausbau erfolgt nach Mieterwunsch.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Möllner Landstraße, schräg gegenüber der Shell-Tankstelle, an zentraler Stelle in Neuschönningstedt. Von hier aus gibt es eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit über eine Bushaltestelle vor der Tür oder per PkW.

Die Hamburger Stadtgrenze ist durch die sehr gute Anbindung in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	20,90 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	306,70 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Gute Sichtbarkeit

# Exposé - Galerie



Großes Grundstück



Bürofläche im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Hohe Decken und Einbauschränke



Treppe ins Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Viel Platz für Lager / Archiv

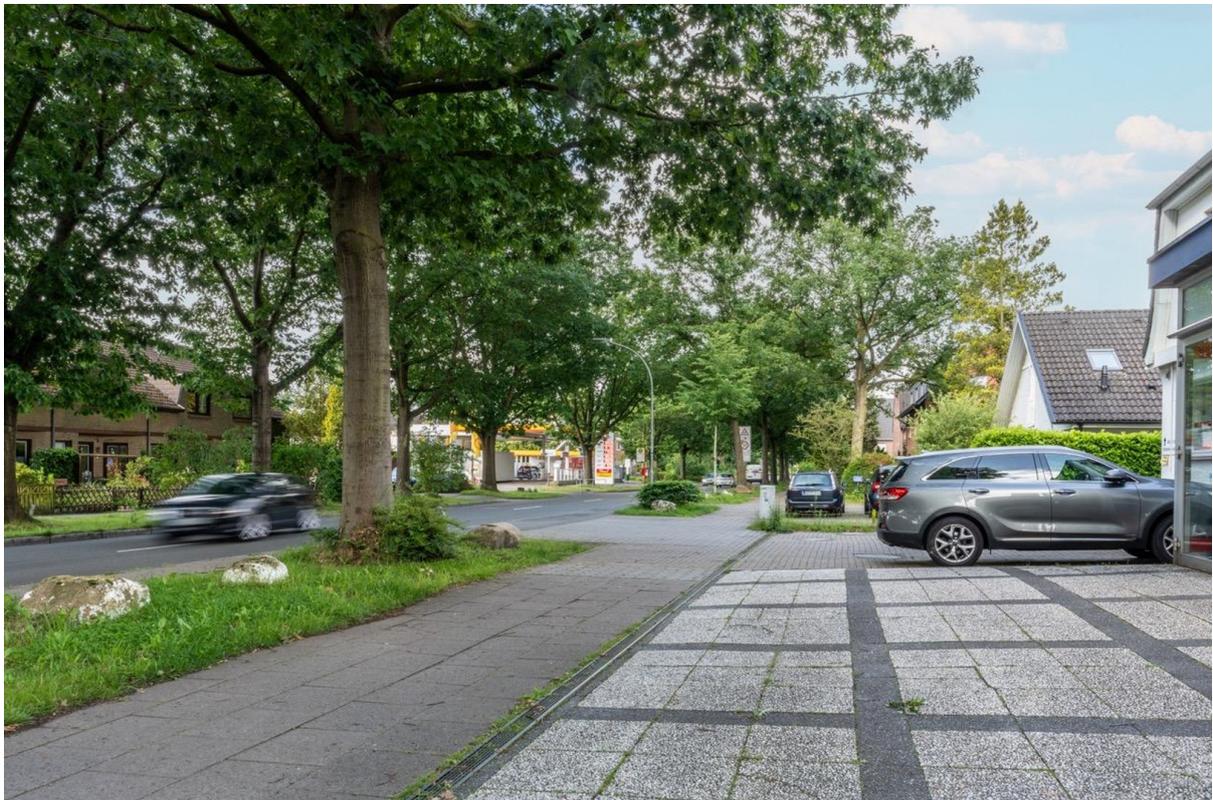


Ehemaliger Tresorraum

# Exposé - Galerie



Aufenthalt mit Küche



Gegenüber Shell Tankstelle

# Exposé - Galerie



Gute Anbindung per Auto+Bus

# Exposé - Grundrisse

