

# Stell-Werk

Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH



---

## **Moderner Büroneubau mit Service- und Lagerfläche nahe der A 1 Hanskampring 4 · 22885 Barsbüttel · Schleswig-Holstein**

Nutzfläche ca. 2.169 m<sup>2</sup>  
Teilbar ab von ca. 310 m<sup>2</sup> bis ca. 719 m<sup>2</sup>  
Miete mtl. Ab € 6,80 / m<sup>2</sup>

# Stell-Werk

Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

## Moderner Büroneubau mit Service- und Lagerfläche nahe der A 1

Hanskampring 4 · 22885 Barsbüttel · Schleswig-Holstein

### Objektdaten

Büroflächen auch kleiner zu teilen ab 300 m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	
Lagerfläche EG	ca. 595 m <sup>2</sup>
Empfangs-/Servicefläche EG	ca. 124 m <sup>2</sup>
Bürofläche 1. OG	ca. 725 m <sup>2</sup>
Bürofläche 2. OG	ca. 727 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 2.169 m <sup>2</sup>

\*die Ebenen lassen sich separat anmieten

Konditionen	Miete / m <sup>2</sup>
Bürofläche ab	€ 9,50+NK+MwSt.
Lagerfläche ab	€ 6,80+NK+MwSt.
<b>Kaution</b>	3 Brutto-Monatsmieten
<b>Lieferung</b>	Nach Vereinbarung

### Objektbeschreibung

Das hier zur Vermietung stehende Gewerbeobjekt wurde im Jahr 2007 erbaut und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 4.281,03 qm, die auf 2 Gebäudeteile aufgeteilt sind.

Der eine Gebäudeteil von 2.095,67 qm ist komplett vermietet und besitzt einen eigenen Eingang im hinteren Teil des Objektes.

In diesem sind 2 Mieter vorhanden, seit Baufertigstellung hier ansässig und würden Ihre künftigen Nachbarn sein.

Der andere Gebäudeteil steht Ihnen ab Ende 2018 zur Selbstnutzung zur Verfügung und misst ca. 2.185,36 qm. Aufgrund des Fronteingangs, des eigenen Treppenhauses und Aufzugs wirkt diese Fläche jedoch wie ein separiertes Bürohaus und ist in sich abgeschlossen. Es sind keine Zugänge oder Verbindungen der beiden Gebäudeteile im Inneren vorhanden.

Das 3-stöckige Gebäude wurde nach hohen bauphysikalischen Standards errichtet und fügt sich in die moderne und pulsierende Umgebung gut ein. Diese charmante Immobilie zeichnet sich neben der Wärmeschutzverglasung, den hohen Fenstern, der Klimaanlage und der hohen Bodenbelastbarkeit auch durch die vorhandene Raumhöhe von 3,0 m aus. Ein hohes Maß an Sicherheit ist durch eine Alarmanlage, die 9 Überwachungskameras und durch die komplette Umzäunung des Gebäudes gewährleistet. Die Tatsache, dass das Gebäude barrierefrei ist, also über einen ebenerdigen, für Rollstuhlfahrer problemlos passierbaren Eingang, über Behinderten-WC's sowie moderner Personenaufzüge verfügt, rundet dieses attraktive Angebot ab. Individuelle Nutzungsmöglichkeiten je nach Branche sind hier mehr als gegeben.

Auf dem Grundstück stehen für die Geschäftsführung, sämtliche Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten insgesamt 41 Parkplätze zur Verfügung – Zufahrt über elektrische Schiebe Tore. Die restlichen Stellplätze sind den 2 Mietern zugeordnet.

### Courtagepassus

Die Courtage in Höhe von 5,25 % auf den Kaufpreis zzgl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die Stell-Werk Immobilienbetreuungs- und Verwaltung-GmbH zu zahlen. Der Mieter zahlt bei Abschluss eines Mietvertrages mit einer Laufzeit bis zu 10 Jahren eine Courtage in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten-Nettomiete zzgl. Nebenkosten-, bei einer festen Laufzeit von mehr als 10 Jahren und/oder bei einer Vereinbarung/Option ist je eine weitere Brutto-Monatsmiete zzgl. MwSt. fällig. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

### Hinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. Für den Ankauf/Anmietung dieses Objektes bieten wir unsere Dienste als Makler an. Sobald Sie von dieser Verkaufs-/Vermietungsaufgabe mit oder ohne unsere Mitwirkung Gebrauch machen, kommt insoweit ein Maklervertrag zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

**Hinweise, wie Stell-Werk GmbH Daten verarbeitet, finden Sie unter <https://stell-werk.eu/de/100999-Impressum>**

# Stell-Werk

Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

## Moderner Büroneubau mit Service- und Lagerfläche nahe der A 1

Hanskampring 4 · 22885 Barsbüttel · Schleswig-Holstein

---

### Eckdaten

- Die moderne Fläche zur Eigennutzung von 2.185,36 qm verteilt sich über 3 Etagen und verfügt u.a. über folgende Ausstattungsdetails:
- Lager-/Produktionsfläche inkl. Aufenthaltsbereich im Erdgeschoss von ca. 594,86 qm mit zusätzlichem direktem Zugang von der linken Seite / Parkplatz
- Großzügiges, helles Treppenhaus und Fahrstuhl bis 1.000 kg Traglast
- Sonnenschutzverglasung mit optimaler Lichtdurchlässigkeit
- Flexible Raumaufteilung bei 3,0 m Raumhöhe
- Derzeitige Büroabtrennung aus erstklassigen Glasbauelementen
- 2 verschiedene Stromkreise (1 x EDV, 1 x sonst. Elektrik)
- Hochwertiger Fußboden – PVC-Design Belag / Positano Capri Holzoptik
- Überdurchschnittliche Technik und Wärmedämmung
- In den beiden Büroetagen je ein Serverraum mit 19 Zoll-Schränken
- Netzwerkverkabelung CAT 7 (Twisted-Pair\_Kabel)
- LWL- Leitung im Erdgeschoss
- 2 große Klimaanlage im Serverraum, Splitgerät auf dem Dach
- Alarmanlage und Videoüberwachung mit 9 Kamera
- Küchen von Hummel Küchenwerk
- Gaszentralheizung; Energieausweis vorhanden
- Aufteilung: ca. 733,83 m<sup>2</sup> im EG, ca. 724,55 m<sup>2</sup> im 1. OG, ca. 726,98 m<sup>2</sup> im 2. OG

### Lagebeschreibung

Dieses Bürogebäude mit Lager-/ Produktionsflächen befindet sich im Gewerbegebiet in Barsbüttel. Dieser attraktive Ort verfügt über außerordentliche Standortvorteile. Dazu zählen der gute Anschluss der gute Anschluss der gute Anschluss an das Nah- und Fernverkehrsnetz. Durch die Anbindung an die A1 mit eigener Abfahrt sind überregionale Ziele ebenso schnell zu erreichen wie regionale durch die direkte Busverbindung und Straßenanbindung in die Hamburger Innenstadt. Hinzu kommt die Lage im stetig wachsenden Umland von Hamburg als Wohn- und Arbeitsort.

Barsbüttel liegt in Schleswig-Holstein. Meist wird vermutet, dass Barsbüttel ein Stadtteil von Hamburg ist, wahrscheinlich aufgrund der Hamburger Vorwahl 040 und des Gefühls der Zugehörigkeit. Von der Tatsache, dass Barsbüttel ein eigener Ort Schleswig-Holstein ist, werden Sie jedoch profitieren: der Gewerbesteuerhebesatz beträgt hier nämlich lediglich 390 % statt 470 % in Hamburg.

Barsbüttel hat sich in den letzten Jahren zu einem hervorragenden Standort für Handel und Gewerbe jeglicher Art entwickelt. Die Lage des Gewerbegebiets ist so interessant, dass Firmen wie Möbel Höffner, Bauhaus und BMW sich schon vor einiger Zeit hier angesiedelt haben. Sie befinden sich von dem hier angebotenen Objekt nur 350 m entfernt.

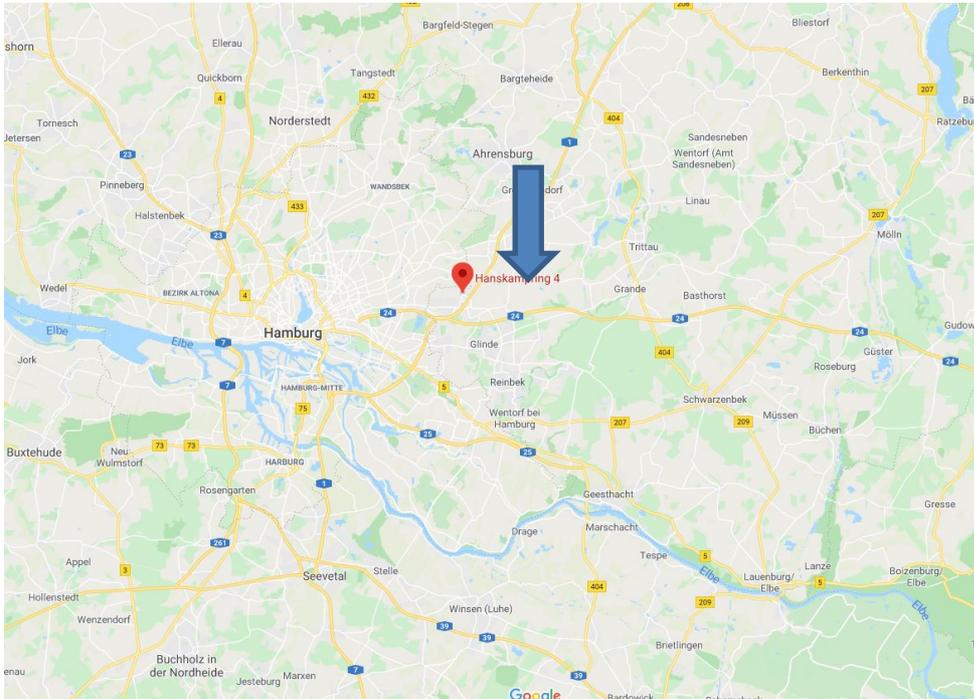
Der Flughafen Hamburg lässt sich bei guter Verkehrslage in ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichen, die Hamburger Innenstadt in ca. 20 Minuten.

# Stell-Werk

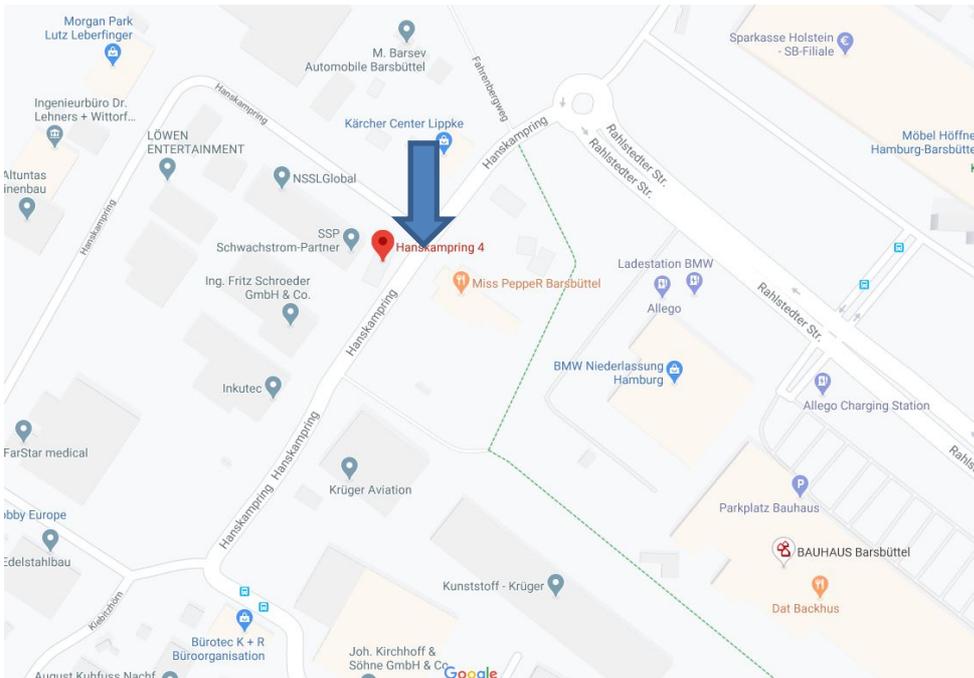
Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

## Moderner Büroneubau mit Service- und Lagerfläche nahe der A 1 Hanskampring 4 · 22885 Barsbüttel · Schleswig-Holstein

### Makrolage



### Mikrolage



Stell-Werk Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

Sitz Barsbüttel · Amtsgericht Lübeck · HRB 17210 HL · USt-IdNr. DE276353071 · Geschäftsführung: Marcel Heitbrink · Volker Bütow  
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG · IBAN DE90 2007 0024 0366 0206 00 · BIC DEUTDE33HAN

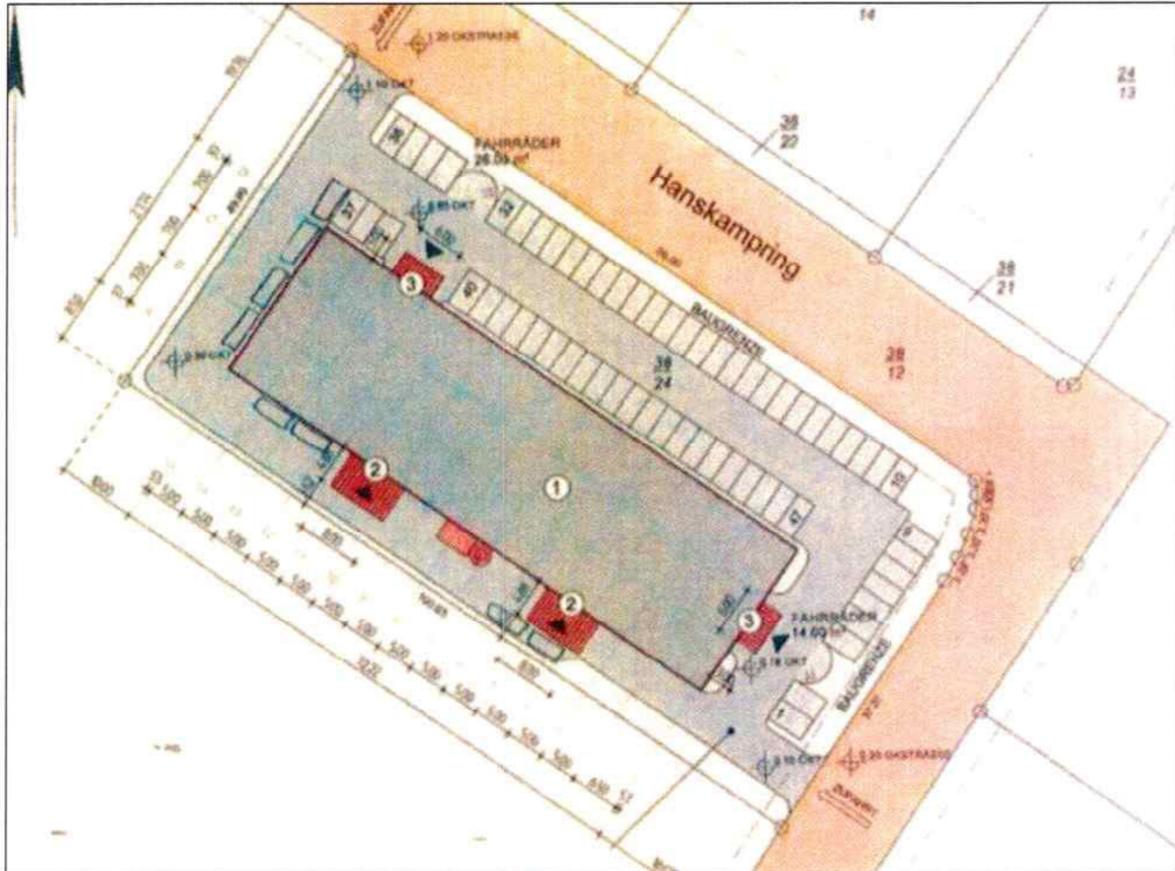
# Stell-Werk

Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

## Moderner Büroneubau mit Service- und Lagerfläche nahe der A 1

Hanskampring 4 · 22885 Barsbüttel · Schleswig-Holstein

### Lageplan



Stell-Werk Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

Sitz Barsbüttel · Amtsgericht Lübeck · HRB 17210 HL · USt-IdNr. DE276353071 · Geschäftsführung: Marcel Heitbrink · Volker Bütow  
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG · IBAN DE90 2007 0024 0366 0206 00 · BIC DEUTDE33HAN

# Stell-Werk

Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

## Moderner Büroneubau mit Service- und Lagerfläche nahe der A 1

Hanskampring 4 · 22885 Barsbüttel · Schleswig-Holstein

---

### Detailansicht



### Büro



### Innenansicht Büro

# Stell-Werk

Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

## Moderner Büroneubau mit Service- und Lagerfläche nahe der A 1

Hanskampring 4 · 22885 Barsbüttel · Schleswig-Holstein

---



Außenansicht mit Andienung



Außenansicht

# Stell-Werk

Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

## Moderner Büroneubau mit Service- und Lagerfläche nahe der A 1 Hanskampring 4 · 22885 Barsbüttel · Schleswig-Holstein

---



Lager



Etagenküche

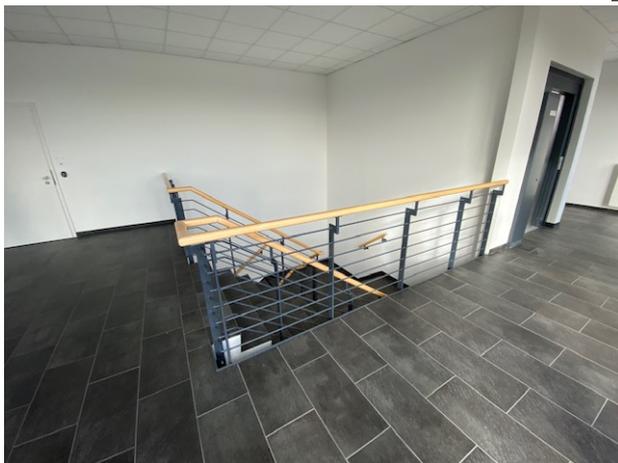
# Stell-Werk

Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

## Moderner Büroneubau mit Service- und Lagerfläche nahe der A 1

Hanskampring 4 · 22885 Barsbüttel · Schleswig-Holstein

---



Treppenhaus

# Stell-Werk

Immobilienbetreuungs- und Verwaltungs-GmbH

## Moderner Büroneubau mit Service- und Lagerfläche nahe der A 1

Hanskampring 4 · 22885 Barsbüttel · Schleswig-Holstein

---

