

# Exposé

## Service in Hamburg

**NEU KERNSANIERT Studio I.OG, 125 qm, sehr hell  
Gertigstrasse 4c, Ecke Mühlenk., PKpl.+PV-Strom**

Objekt-Nr. OM-257782

### Service

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Gertigstrasse 4 c  
22303 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1893	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Nebenkosten	230 €	Gesamtfläche	125,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	12.000 €	Lager-/Prod.fläches	125,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mitten in Winterhuders beliebtester Meile, Ecke Mühlenkamp, liegt dieses Kleinod in der Gertigstrasse 4 c, 22303 Hamburg.

1893 erbaut wurde es im Paterre bis 1953 als Schmiede genutzt und versorgte u.a. die Pferde des Hamburger Reitervereins an der Sierichstrasse und der nahe gelegnen Winterhuder Brauerei.

Höhe : 4,5 Meter.

Danach nutzte bis 2021 eine Kunstschlosserei die grosse Halle mit heute noch funktionierenden Esse, den an der Decke montierten Stahlwinden und Stahl-Streben, die einen Transport von schweren Gütern bis 850 KG in der Schmiede mit Decken-Lore ermöglichen.

Der Boden ist 20013 ausgekoffert worden, isoliert und mit belastbarem Industrie-Zement neu hergerichtet worden.

Die Fenster sind noch im Original-Zustand der Schmiede.

Innen ist Rotklinker, Aussen frisch gestrichen.

Eine grosse neue Doppelflügeltür aus Stahl ermöglicht eine direkte Zufahrt in die Halle auf einer Ebene.

Alle Versorgungs- und Entsorgungselemente sind funktionsfähig vorhanden.

im 1.O.G. ist auf einem stabilem belastbaren Industrieboden ein Studio mit Bad und WC, Küche und Gasheizung vorhanden.

Über eine Winde können Waren direkt nach oben in eine dann geöffnete Flügeltür gezogen werden.

Das 1.OG ist ein Einraum-Studio.

Es können zusätzlich bis zu ein Stellplätze angemietet werden.

Direkt vor dem Hause Gertigstrasse 4 c.

## Ausstattung

Die individuelle Ausstattung muss konkret besprochen werden.

Alle Medien einschliesslich Vodafone-Breitband-Kabel, Gleichstrom und Wechselstrom, Gas, Wasser, Telekom, Entwässerung sind angeschlossen.

Ein einmaliges Ensemble, ideal auch für Handwerker-Gruppen, z.B. Fahrrad-Läden mit Reparatur und Verkauf, wartet hier auf Sie.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Für KITA:

Die nahe gelegne grosse Spielstätte Schinkelplatz bietet eine einmalige Gelegenheit dort das vielfältige angebot als Aussenfläche der KITA/KIKA zu nutzen.

Entfernung: Keine 250 Meter .

Die Gertigstrasse ist eine Fahrradstrasse mit extra breitem Boulevard auf beiden Seiten für die Fussgänger.

Bitte keine Makler-Anfragen.

Kein Box-Studio oder Training "an der Stange".

Im Vorferhaus befindet sich seit 2017 ein Handy-Laden, der durch seine günstige Preisstruktur und unkomplizierte Art der Hecht im Karpfenteich für digitale Angebote ist.

Ferner steht dort ab sofort eine zusätzliche Ladenfläche von 62,5 qm zur Vermietung frei.

Im Hofplatz vor dem Hause Gertigstrasse 4c ist auch eine Bestuhlung mit Tischen und Stühlen denkbar.

Bisher für 5 grosse Parkplätze vorgesehen.

Beides kann zusätzlich angemietet werden.

Z.B. für ein Küchen-Studio oder für einen Fahrrad-Laden zum Warten der Kundschaft.

**DIE MIETE VERSTEHT SICH ZUSÄTZLICH UMSATZSTEUER !**

## **Lage**

Lage ist zentral Ecke Mühlenkamp an der Gertigstrasse, die jetzt eine verkehrsberuhigte Fahrradstrasse mit normalen Tempo, neu breit hergestellten Gehwegen im Stile von Boulevards geworden ist, so dass Fahrradfahrer die Gehwege nicht mehr beeinträchtigen.

Direkt an der Einfahrt Gertigstrasse 4 c ist eine Ladezone eingerichtet.

Dort können bequem werktags von 7-18 Uhr z.B. drei LKW halten und entladen.

### **Infrastruktur:**

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