

# Exposé

## Einkaufszentrum in Braak

**Gewerbefläche im Ausstellungszentrum-Braak - vielseitig nutzbar!**



Objekt-Nr. **OM-450687**

**Einkaufszentrum**

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hendrik Schulze  
Telefon: 040 67597623

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

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	90 €	Gesamtfläche	227,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	180 €	Verkaufsfläche	227,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	270 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.300 €	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 227m<sup>2</sup> im Innenbereich. Der Zugang zur Fläche ist über das interne Treppenhaus oder eine separate Außentreppe.

Zur Westseite und nach Norden befindet sich die Fensterfront, durch die der Lichteinfall gewährleistet wird. Daraus ergibt sich ein blendfreies aber trotzdem helles Tageslicht - ideal um gut mit Monitoren arbeiten zu können.

Eigenschaften:

- Vorhandene LED-Decken-Beleuchtung
- Glasfaseranschluss
- Kameraüberwachung außen
- Gas Zentralheizung
- Sehr gute Wärmedämmung
- Parkplätze vor der Tür

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

Im Geschoss darunter befindet sich eine Holzproduktion. In der Fläche daneben auf der gleichen Ebene befinden sich ein Unternehmen, welches Lofttüren vertreibt und ein weiteres, welches Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen vertreibt.

## Ausstattung

Zum angebotenen Preis bietet die Mietfläche die auf den Fotos abgebildete Ausstattung. Fenster zu mehreren Seiten, 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 und umzubauen. 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 direkt oder über die Miete, kein Kredit notwendig. Sprechen Sie uns einfach an. Unter den Fotos finden sich Visualisierungen wie ein Umbau der Fläche aussehen könnte - sowie Beispiel-Fotos von einer anderen Fläche in diesem Gebäude, welche wir zu einer Physiotherapie-Praxis umgebaut haben.

Durch die Umbau-Möglichkeiten sind verschiedenste Nutzungskonzepte denkbar:

- Büroflächen nach Wunsch
- Ausstellungsflächen individuell ausgestattet
- Praxis mit allen Ansprüchen
- Gastronomie inkl. Terrassen
- Beherbergung oder Wohnnutzung

## 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 Vielfältigkeit 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 Ausstellungsfirmen haben sich 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:**

Kindergarten, 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



Außenzugang

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Innenfläche 1

# Exposé - Galerie



Innenfläche 2



Innenfläche 3

# Exposé - Galerie



Innenfläche 4



Visualisierung eines Umbaus

# Exposé - Galerie



Visualisierung eines Umbaus



Visualisierung eines Umbaus

# Exposé - Galerie



Beispiel für Umbau nach Wunsch



Beispiel für Umbau nach Wunsch

# Exposé - Galerie



Beispiel für Umbau nach Wunsch

# Exposé - Grundrisse

