

Exposé

Werkstatt in Hamburg

Flexible Gewerbefläche mit Werkstattcharakter, Büro & Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-458874

Werkstatt

Vermietung: **4.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Joao Romeiro

Alsterdorfer Str. 268
22297 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Etagen	2	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	700 €	Gesamtfläche	185,00 m ²
Mietsicherheit	15.000 €	Garagen	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges
Übernahmedatum	01.10.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Flexible Gewerbefläche mit Werkstattcharakter, Büro & Doppelgarage

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in einem Gewerbegebiet in Hamburg und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Handwerks-, Service- oder Lagerbetriebe.

Die Fläche verteilt sich auf eine Gewerbefläche im Erdgeschoss, eine separate Bürofläche im 1. Obergeschoss sowie eine zusätzliche Doppelgarage mit zwei Zugängen.

Die Gewerbefläche verfügt über einen funktionalen Grundriss mit mehreren Zugängen und eignet sich ideal als Werkstatt-, Lager- oder Servicefläche. Die Räume befinden sich in gepflegtem, funktionalem Zustand und bieten eine solide Grundlage für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen.

Die Bürofläche im Obergeschoss ist über eine separate Außentreppe erreichbar und kann flexibel als Büro-, Besprechungs- oder Verwaltungsfläche genutzt werden.

Flächenaufteilung

ca. 100 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss

ca. 65 m² Bürofläche im 1. Obergeschoss

ca. 20 m² Doppelgarage / Lagerfläche

Gesamtfläche: ca. 185 m²

Ausstattung / Merkmale

Gewerbefläche mit Werkstattcharakter

separate Bürofläche

Doppelgarage mit zwei Zugängen

mehrere Zugänge innerhalb der Fläche

Stellplätze am Objekt

Tageslicht durch mehrere Fensterflächen

flexible Nutzungsmöglichkeiten

Gewerbegebiet Hamburg

Geeignet für

Die Fläche eignet sich insbesondere für:

Handwerksbetriebe

Service- und Montagebetriebe

Lager & Werkstatt

leichte Produktion

Elektrobetriebe

Sanitär / SHK

Tischlerei

Metallbau

ähnliche gewerbliche Nutzungen

Ausstattung

Flexible Gewerbefläche mit Werkstattcharakter

Gewerbefläche im Erdgeschoss

Separate Bürofläche im 1. Obergeschoss

Doppelgarage mit zwei Zugängen

Mehrere Zugänge innerhalb der Gewerbefläche

Teilweise flexible Raumaufteilung durch Trockenbauwände

Anpassung der Flächen nach Bedarf möglich

Tageslicht durch mehrere Fensterflächen

Funktionaler Grundriss

Separate Außentreppe zum Bürobereich

Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück nach Absprache anmietbar

Insgesamt 18 Garagen auf dem Grundstück

Zusätzliche Lager- und Nutzflächen möglich

Gewerbegebiet mit guter Erreichbarkeit

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Vollbad

Sonstiges

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Bei den angegebenen Miet- und Nebenkostenbeträgen handelt es sich um Nettobeträge. Zusätzlich fällt die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 % an.

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in der Alsterdorfer Straße 268 in Hamburg-Alsterdorf – einer zentralen und gleichzeitig gut erreichbaren Lage innerhalb Hamburgs.

Das Objekt liegt im Innenhofbereich eines Gewerbeareals und bietet dadurch eine praktische Kombination aus guter Erreichbarkeit und abgeschirmter Arbeitsatmosphäre.

Durch die zentrale Lage bestehen kurze Wege:

in die Hamburger Innenstadt

zum Flughafen Hamburg

zur City Nord

zur Autobahn A7

sowie in zahlreiche umliegende Gewerbe- und Wohngebiete

Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen und städtischer Infrastruktur.

Die Lage eignet sich besonders für Betriebe, die eine gut angebundene Gewerbefläche mit schneller Erreichbarkeit innerhalb Hamburgs suchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

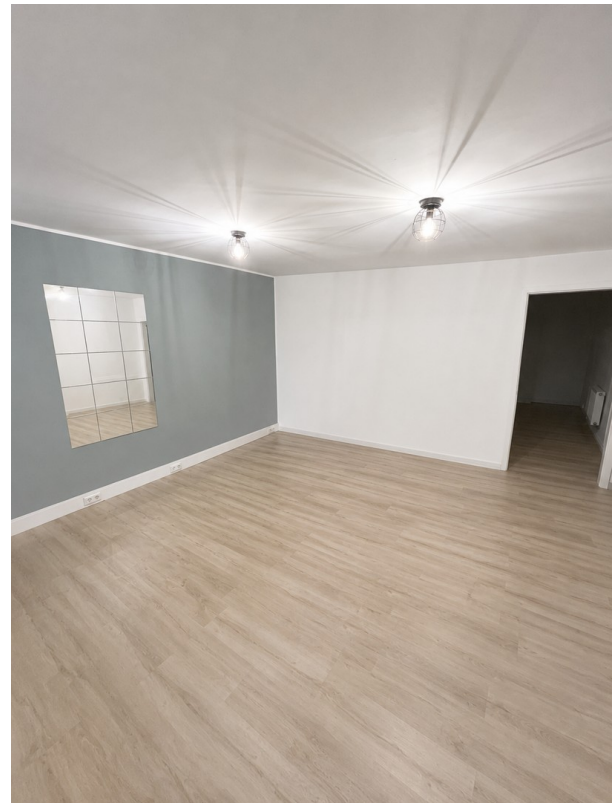
Exposé - Galerie



Bad - Büro



Büro Raum 3

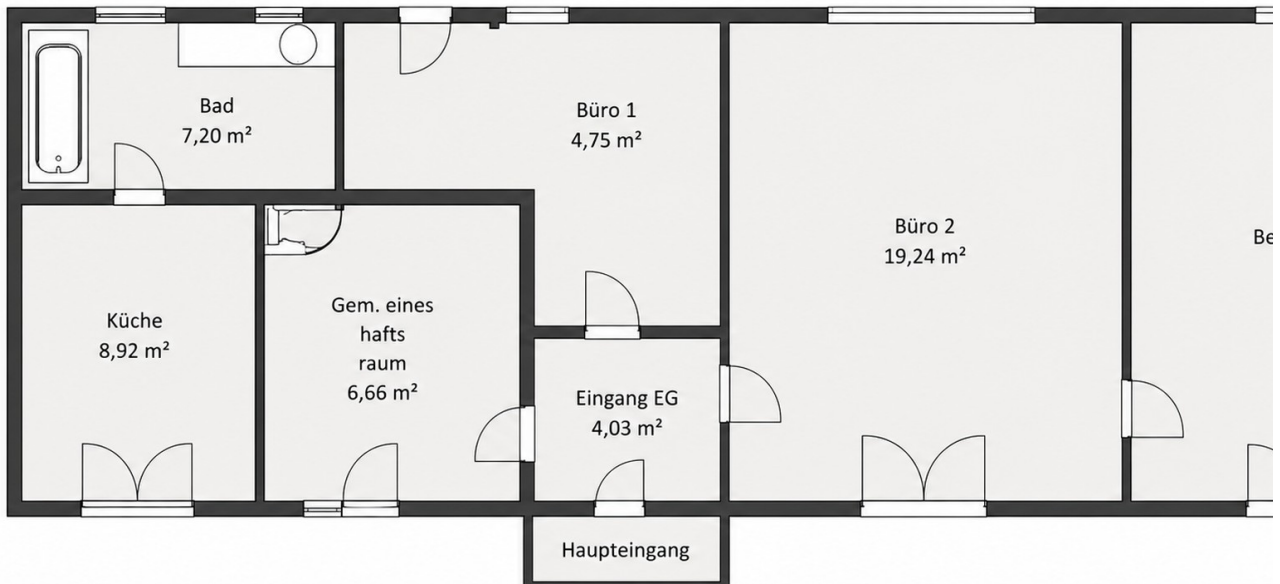


Büro Raum 2

Exposé - Galerie

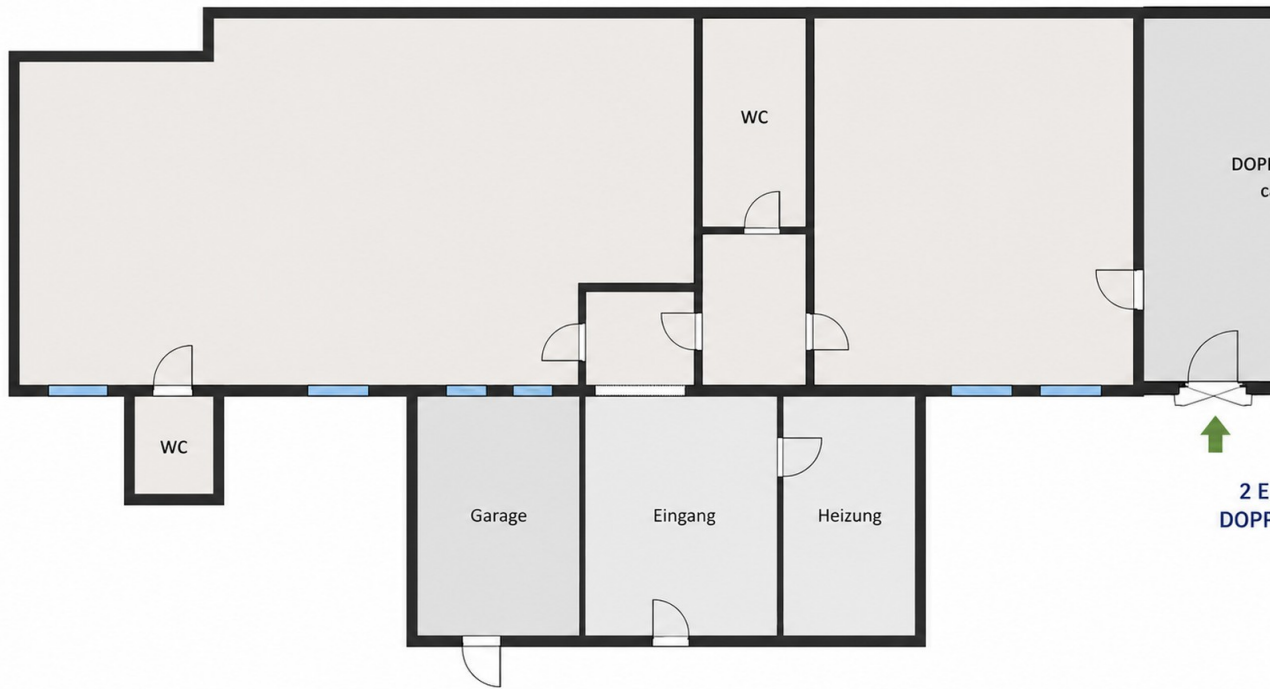


Werkstatt EG



Grundriss Büro 1 OG

Exposé - Galerie



Grundriss Werkstatt EG



Doppelgarage



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Stellplätze



Werkstatt EG



Eingang Büro

Exposé - Galerie

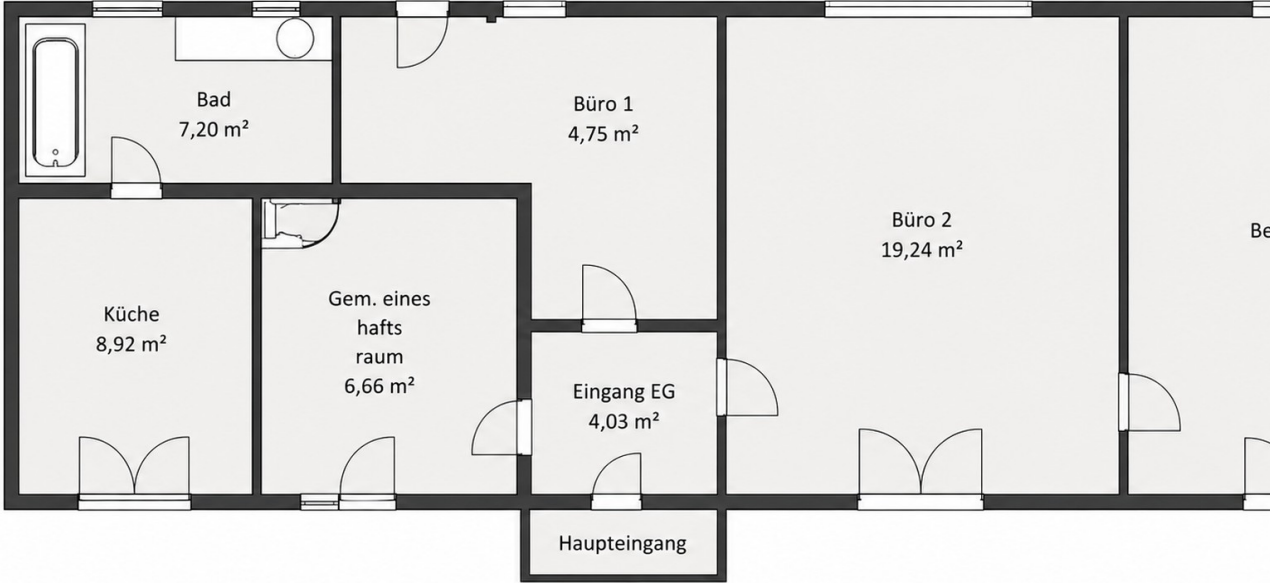


Küche Büro

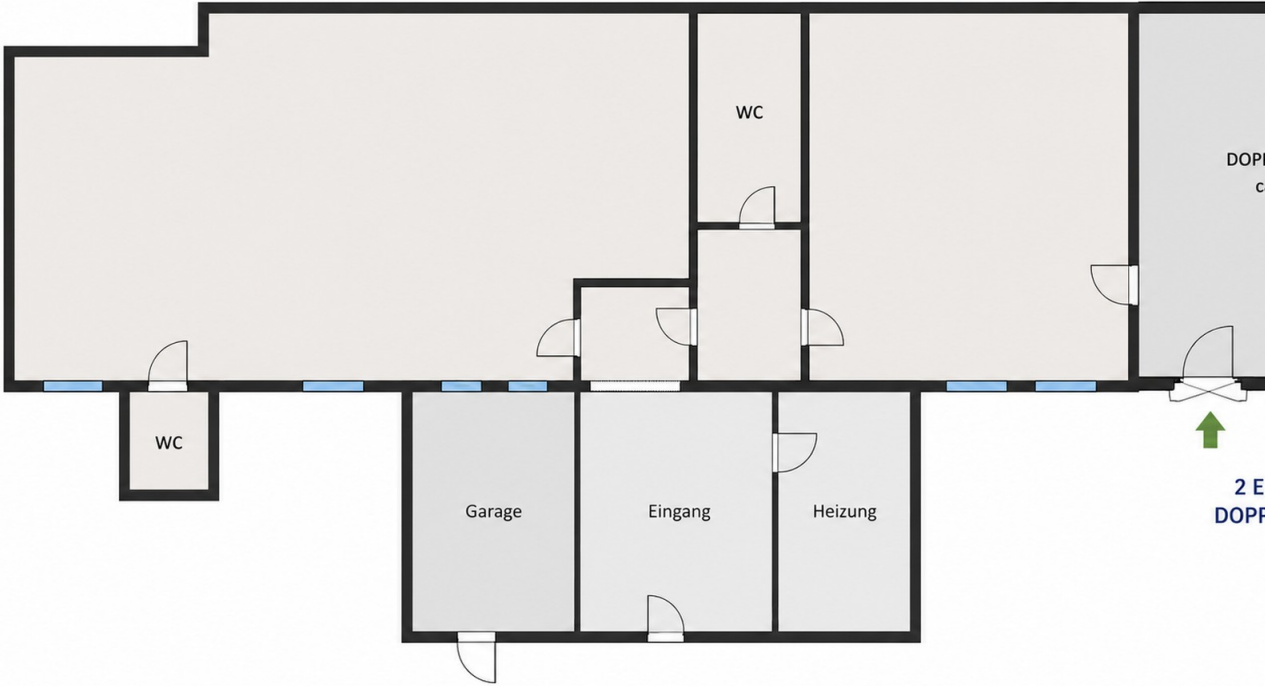


Werkstatt EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Büro 1 OG



Grundriss Werkstatt