

# Exposé

## Halle in Norderstedt

### Gewerbeobjekt mit Hallen und Büroräumen in attraktiver Lage von privat



Objekt-Nr. OM-467643

### Halle

Verkauf: **3.285.000 €**

Ansprechpartner:  
Hans-Jürgen Kohl

22848 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	6.749,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	3.270,80 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Lager- /Prod.fläches	2.806,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Garagen	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Gewerbeobjekt, bestehend aus Werks- und Lagerhallen mit integriertem Bürotrakt aus den Baujahren 1970/71 bzw. 1999/2000 (Anbau Bürotrakt) und wird aus privater Hand verkauft. Das Grundstück ist ca. 6749 m<sup>2</sup> groß und verfügt über ca. 3130 m<sup>2</sup> überbaute Fläche.

Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf:

Halle 1: ca. 1033 m<sup>2</sup>

Halle 2: ca. 1773 m<sup>2</sup>

WC/Aufenthaltsraum: ca. 43 m<sup>2</sup>

Bürofläche: ca. 256 m<sup>2</sup>

Werkstatt: ca. 165 m<sup>2</sup>

Stellplätze inkl. zwei Einzelgaragen: 17

Der Gewerbekomplex befindet sich in einem altersgemäßen, gepflegten Zustand.

Das Objekt wird seit vielen Jahren durch die ansässigen Mieter genutzt. Die Hallen werden derzeit für die Lagerung von Stückgut verwendet. Der Außenbereich ist mit Schwerlast befahrbar.

Vor Ort gibt es derzeit 3 Mietparteien. Die Hallen inkl. Aufenthaltsraum sind noch bis zum 31.12.2028 fest vermietet. Alle weiteren Gewerbefläche sind unbefristet vermietet.

Die Mieteinnahmen im Jahr 2025 beliefen sich auf 175.248,00 EUR. Die Mieten vor Ort sind gemessen an der ortsüblichen Vergleichsmiete so angesetzt, dass in der Zukunft noch Erhöhungspotentiale ausgeschöpft werden können.

Sind Sie noch auf der Suche nach einem gut angelegenen Gewerbebestandort für Ihr Unternehmen oder nach einer zuverlässigen Anlageimmobilie für die Zukunft? Dann nehmen Sie gern den Kontakt auf und lassen sich die vielen flexiblen Möglichkeiten für die zukünftige Verwendung dieses Gewerbebestandes aufzeigen.

Der Eigentümer war selbst lange Zeit mit seinem Gewerbe im Objekt ansässig und kennt sowohl die Mieter als auch jedes kleine Detail der Immobilie bestens, nutzen Sie diese Chance für Ihre Unternehmung.

## Lage

Die Gewerbeimmobilie befindet sich im etablierten Gewerbegebiet Gutenbergring in Norderstedt – einem der wichtigsten Wirtschaftsstandorte im Norden der Metropolregion Hamburg. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und einen vielseitigen Branchenmix aus Handwerk, Logistik, Großhandel, Produktion und Dienstleistung aus.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahn A7 (Anschlussstelle Schnelsen-Nord) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach Hamburg, Kiel und Hannover. Der Hamburg Airport liegt nur rund 10 Fahrminuten entfernt, die Hamburger Innenstadt ist in etwa 30 Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Im direkten Umfeld haben sich zahlreiche renommierte Unternehmen angesiedelt, darunter Würth, TSG Deutschland, Walter Gronemeyer KG sowie weitere mittelständische Betriebe aus Industrie, Logistik und technischem Handel. Die hohe Standortqualität und die kontinuierliche Nachfrage nach Gewerbeflächen machen den Gutenbergring zu einer attraktiven Adresse für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

# Exposé - Galerie



Hof hinten



Halle 1

# Exposé - Galerie



Büroanbau

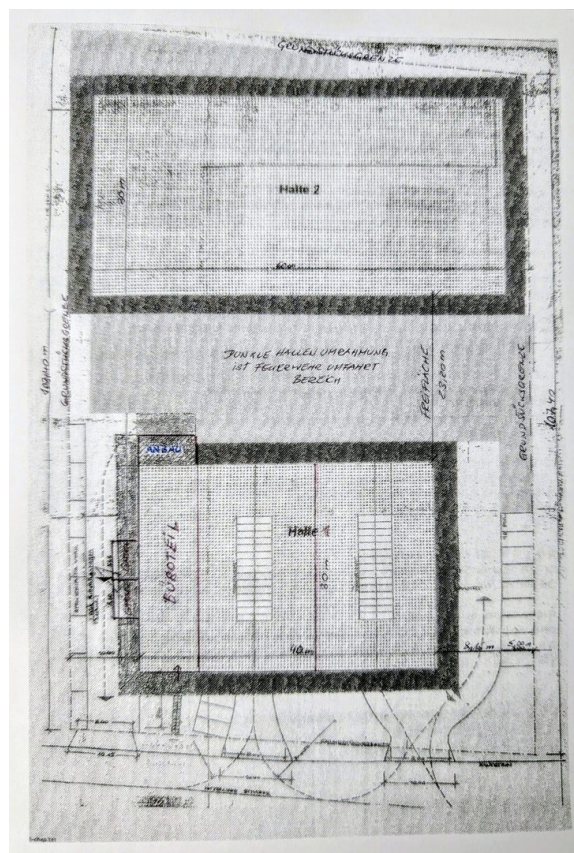


Halle 2

# Exposé - Galerie

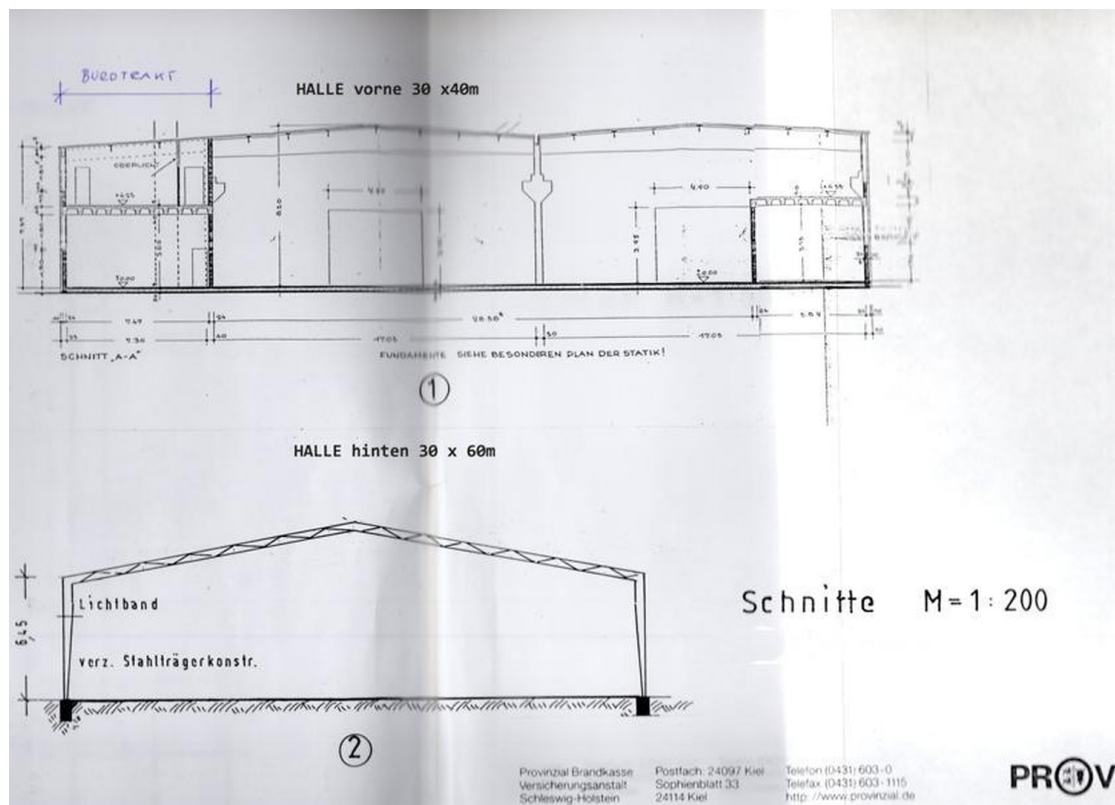


Halle 2



Aufteilung des Grundstückes

# Exposé - Grundrisse



Schnitt