



Elbe-Geest Makler- und Projektentwicklungs GmbH · An der Promenade 4-5 · 21502 Geesthacht

**Elbe-Geest Makler- und
Projektentwicklungsgesellschaft mbH**

An der Promenade 4-5
21502 Geesthacht
Tel: 04152 - 88 88 986
info@elbe-geest-immobilien.de
www.elbe-geest-immobilien.de

Lagerhalle in zentraler Lage von Geesthacht ***-Gewerbegebiet Düneberg-***



Elbe-Geest Makler- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Amtsgericht Lübeck HRB 22245 HL · Steuer-Nr. 2229407863

Geschäftsführer: Peer Nowakowitsch · Mobil: 0152 - 27 13 95 33

Targobank · IBAN: DE25 3002 0900 5390 6308 71

Die Immobilie im Überblick

Immobilie	Lager/- Produktionshalle mit Büro	
Adresse	Charlottenburger Str. 11, 21502 Geesthacht – <u>MAPS</u> – <u>EARTH</u>	
Baujahr	1987	
Nutzfläche	Lagerfläche 2.116 m ² Bürofläche 280 m ² Nebenflächen 234 m ²	Mietfläche gesamt 2.630 m² <i>Teilung möglich siehe Text</i>
Mietpreis	14.600 €/ mtl. netto	
3D-Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=LqHLFi5PKnb	
Internet	aktuell DSL 50 Mbit/s – <i>Glasfaser laut Stadtwerke Geesthacht möglich</i>	
Heizung	Gasheizungen aus 2017 und 2021	
Energieausweis (Verbrauch)	Energieklasse B - 68,2 kWh/(m ² ·a) Endenergieverbrauch Wärme Energieklasse A+ - 13,8 kWh/(m ² ·a) Endenergieverbrauch Strom	
Zuwegung	3 Grundstückszufahrten 2 ebenerdige Rolltore – 5 Laderampen/ Verladetore	
Mieterprovision	2 Kaltmieten zzgl. MwSt.	
Ansprechpartner <u>Webseite</u>	Herr Peer Nowakowitsch – 04152 – 8888986 / 01522 71 39 533 Herr Knut Boockhoff - 04152 – 1369134 / 01575 41 08 562	

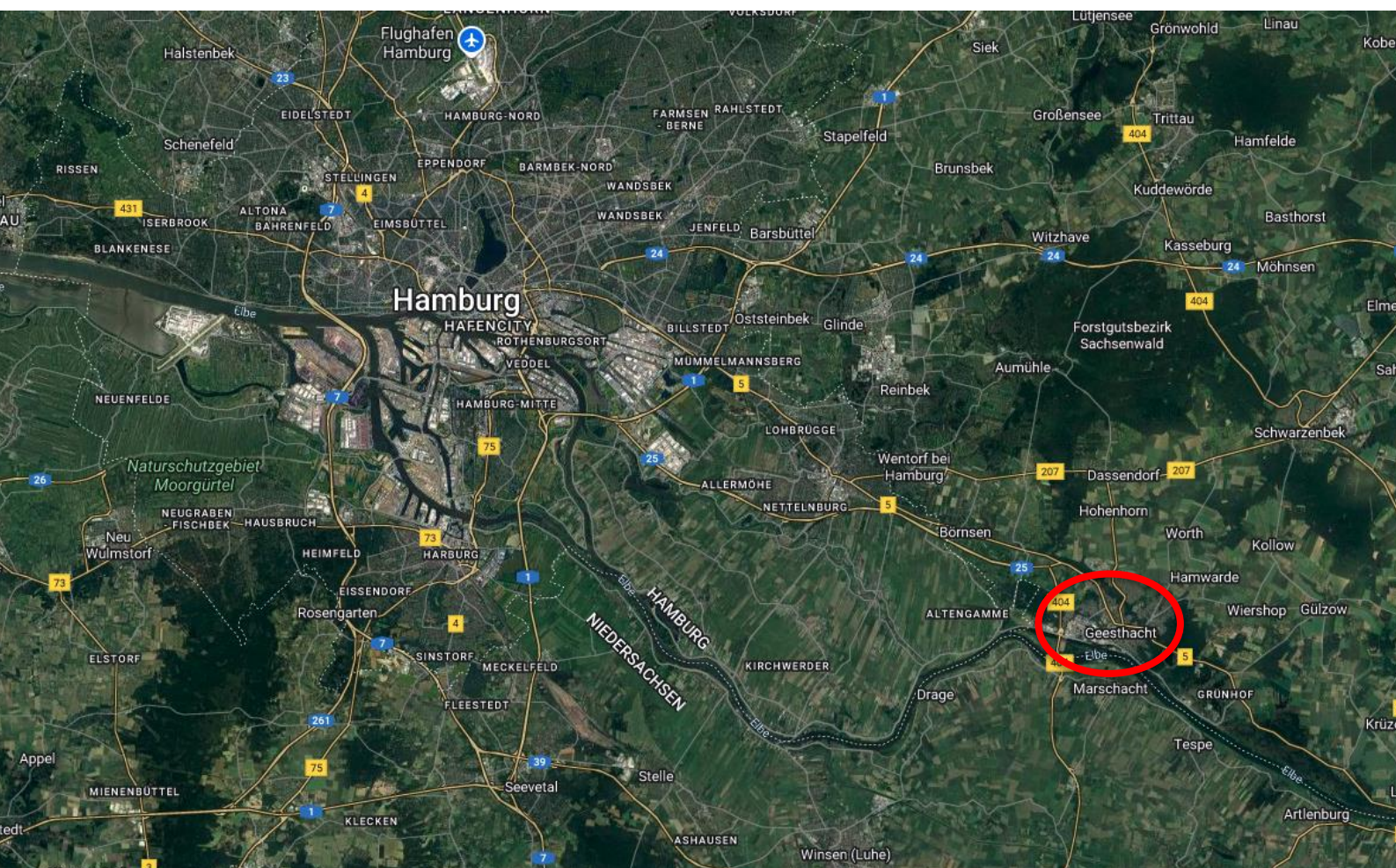


Inhaltsverzeichnis

1. Lage Geesthachts	Seite 3
2. Lage der Immobilie	Seite 4
3. Allgemeines zur Immobilie	Seite 5
4. Energie- und Medienversorgung	Seite 6
5. 3D – Rundgang	Seite 7
6. Raum- und Kostenaufteilung	Seite 7
7. Nutzungsmöglichkeiten	Seite 7
8. Zustand und Verfügbarkeit	Seite 8
9. Vertragsbedingungen	Seite 8
10. Sonstiges - Mieterprovision	Seite 8

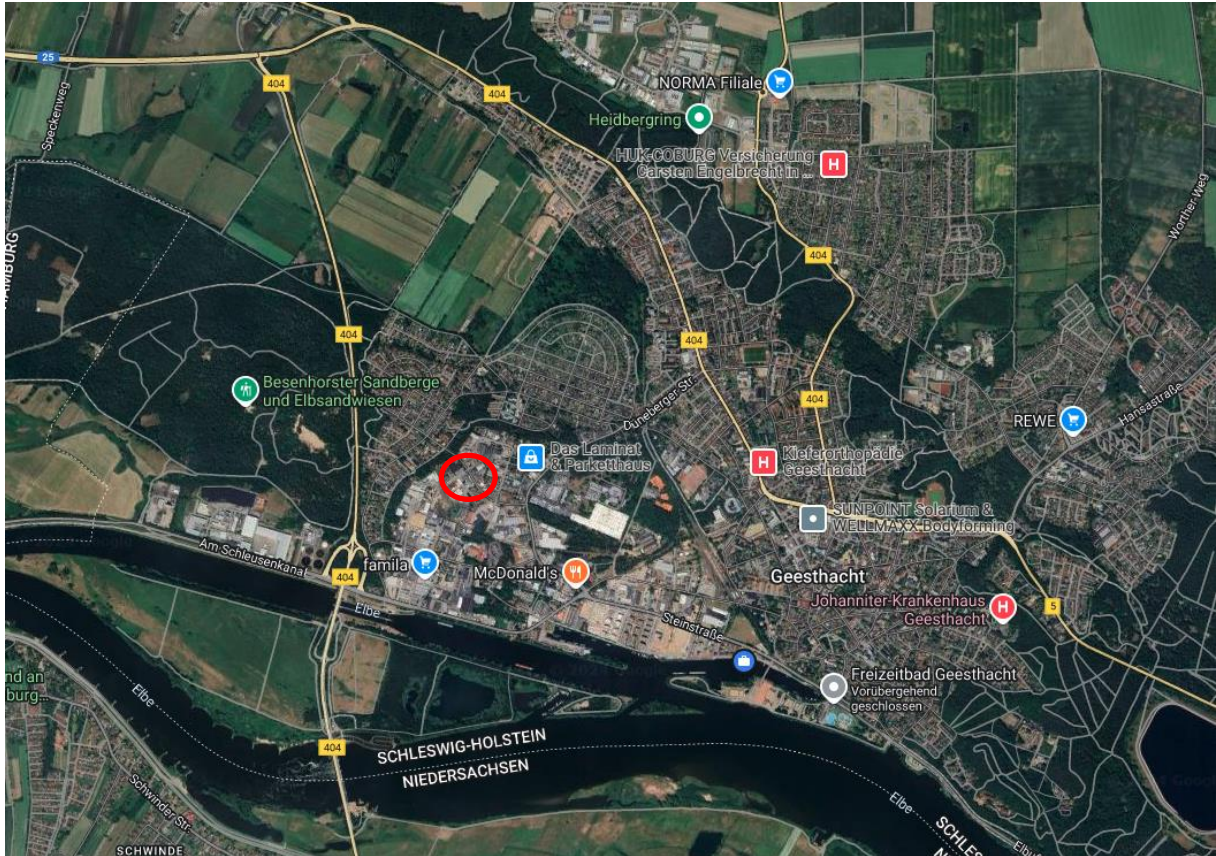
1. Lage Geesthachts

Geesthacht liegt südöstlich von Hamburg, direkt an der Elbe und gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Stadt bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung über die B404, die A25 sowie nahe gelegene Bundesstraßen. Durch die Nähe zu Hamburg ist Geesthacht sowohl für Unternehmen aus Logistik, Industrie und Handel attraktiv, da sowohl der Hamburger Hafen als auch das Autobahnnetz schnell erreichbar sind. Die Umgebung ist geprägt von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsunternehmen. Zudem bietet die naturnahe Lage Erholungsmöglichkeiten entlang der Elbe und in den umliegenden Waldgebieten.



2. Lage der Immobilie

Die Immobilie befindet sich zentral gelegen im Gewerbegebiet „Düneberg“ und ist damit verkehrsgünstig an die B404 und die A25 angebunden.



Der Komplex ist sowohl von der Charlottenburger-, als auch von der Weddinger Str. zugänglich

3. Allgemeines zur Immobilie:

Es handelt sich um eine in der Charlottenburger Str. 11, 21502 Geesthacht gelegene Lager-/Produktionshalle. Dieser Mischkomplex bietet Ihnen alles, was Sie für Ihr florierendes Gewerbe benötigen. Auf zwei Etagen finden Sie über **2.100 m² Lager- oder Produktionsfläche**, zwei große Rolltore und 5 Verladetore. Im gesamten Gebäude durchfluten große Fenster den Innenraum mit natürlichem Licht und schaffen eine einladende Atmosphäre, die Kreativität und Produktivität anregt. Die vielseitigen Räume lassen sich problemlos an die unterschiedlichsten Zwecke anpassen, von Büros und Werkstätten bis hin zu Pausenbereichen und mehr. Die großzügigen Abmessungen der Immobilie bieten ausreichend Raum für Wachstum, sodass Ihre Vision im Laufe der Zeit erweitert und weiterentwickelt werden kann.

Die **Büroräume** mit ca. **280 m²** befinden sich ideal gelegen auf beiden Seiten der Immobilien und bieten so große Flexibilität. Weitere Büroräumlichkeiten mit ca. 146 m² auf der Nord-Ostseite wurden bisher lediglich vorbereitet und bieten daher Individualisierungsmöglichkeit im größten Maße. Der Ausbau ist in Abstimmung mit dem Eigentümer flexibel realisierbar.



**Büro und Aktenlager
Südseite**

Die Lagerhalle ist **über folgende Tore zugänglich**: 2x ebenerdige Tore mit ca. 4m x 4,50m (BxH) und insgesamt fünf Verladerrampen mit ca. 2,30m x 2,50m. In der Halle ist eine lichte Höhe von ca. 5m in den meisten Bereichen. Hiervon ausgenommen ist ein Be- und Entladebereich auf der Südseite und der Bereich unter der Empore.

Einige Bereiche sind mit einem Druckluftsystem ausgestattet. Die gesamte Immobilie ist mit einer Alarmanlage ausgestattet und somit besonders geschützt.

Im Außenbereich sind sowohl eine **Vielzahl von Stellplätzen** vorhanden, für Mitarbeiter und Kunden, sowie genügend Platz für LKW zum Rangieren.

Der Hallenboden weist eine gute Beschaffenheit und Traglast auf. Es handelt sich um eine glatte Beton-Vakuumssole. Bisher waren umfangreich Schwerlastregale verbaut und entsprechend wurde die Halle von Gabelstaplern befahren. Die Traglast des Bodens ist mit 5 kN (Kilonewton) angegeben, dies entspricht ca. 510 Kg/ m².



Blick in den linken Hallenteil

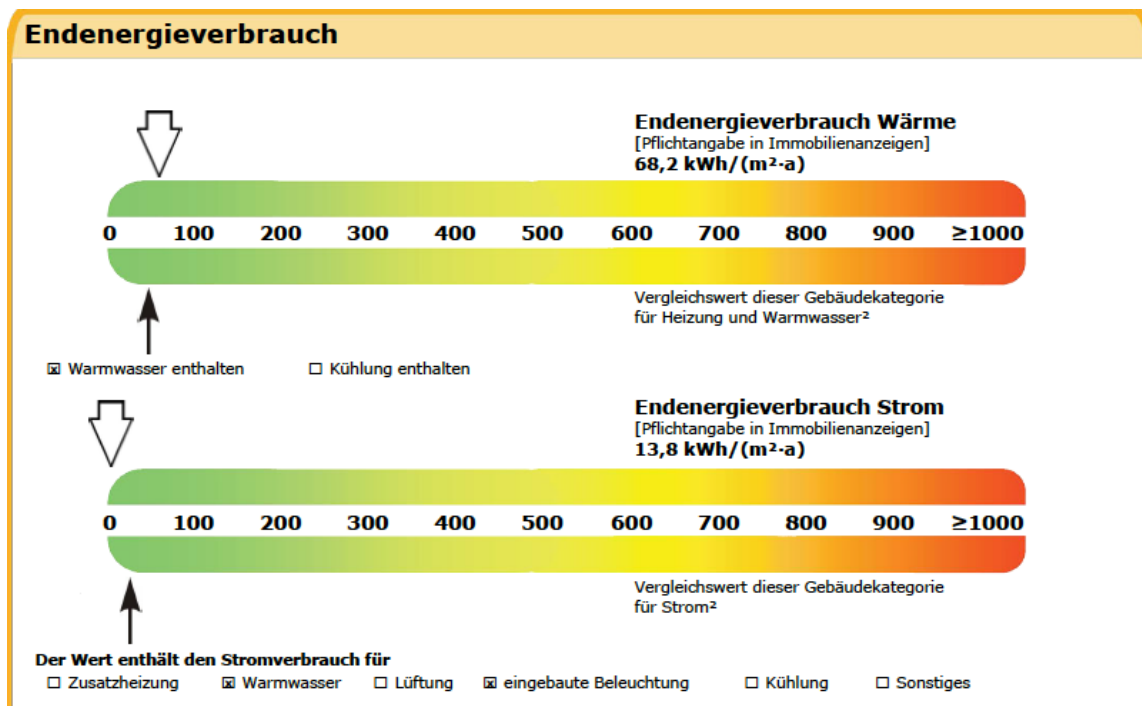
4. Energie- und Medienversorgung:

Im Moment erfolgt die **Internetversorgung** über einen DSL-Anschluss mit 50 Mbit/s. Laut Auskunft der Stadtwerke Geesthacht ist der Anschluss an das **Glasfasernetz möglich**.

Die Stromversorgung erfolgt über den regulären Netzbezug. Der Vermieter erklärt sich bereit eine **Photovoltaikanlage für Mieterstrom** zu installieren, wenn der Mieter eine entsprechende Abnahme von Mieterstrom vertraglich vereinbart.

Alle Flächen sind über die jeweiligen Gasheizungen beheizbar. Diese sind auf dem neuesten energetischen Stand und aus dem Jahr 2017 und 2021.

Energieverbrauchsausweis:



5. 3D-Rundgang:

Einen 3D Rundgang durch die Immobilie können Sie über nachstehenden Link ansehen:

<https://my.matterport.com/show/?m=LqHLFi5PKnb>

6. Raum- und Kostenaufteilung:

Diese Immobilien kann im verschiedenen Varianten angemietet werden. Variante 1 und 2 sind jeweils die gesamte Lagerhalle und unterschiedlichen Büroflächen. Die Varianten 3 und 4 teilen die Hallen in links und rechts auf. Beide Bereiche sind dann autark.

	VARIANTE 1	VARIANTE 2	VARIANTE 3 HALLE ALT	VARIANTE 4 HALLE NEU
LAGERFLÄCHE	2.116,70 m ²	2.116,70 m ²	1.278,40 m ²	838,30 m ²
BÜROFLÄCHE	280,30 m ²	70,12 m ²	246,06 m ²	34,24 m ²
NEBENFLÄCHEN	233,73 m ²	172,21 m ²	144,76 m ²	88,97 m ²
KALTMIETE	14.600 €/mtl.	13.000 €/mtl.	9.300 €/mtl.	5.300 €/mtl.
NEBENKOSTEN	1.080 €/mtl.	995 €/mtl.	685 €/mtl.	395 €/mtl.
WARMMIETE *	15.690 €/mtl.	13.995 €/mtl.	9.985 €/mtl.	5.695 €/mtl.

Alle Flächen sind circa Angaben.

* zzgl. MwSt.

Enthalten in den Nebenkostenvorauszahlungen sind Kosten für die Gebäudeversicherung, Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung, Grundsteuer, Schmutzwasser-/Straßenreinigungs- und Niederschlagswassergebühren.

Nicht enthalten sind Kosten für Strom, Gas, Internet. Der Mieter meldet sich selbst bei den Versorgern seiner Wahl an.

7. Nutzungsmöglichkeiten:

Aktuell wird die Halle größtenteils zur Lagerung und in kleineren Bereichen zur Fertigung/Verarbeitung genutzt. Ob Produktion, Lagerung, Forschung und Entwicklung; die Nutzungsmöglichkeiten sind vielseitig, insbesondere der offene Grundriss ermöglicht eine flexible Konfiguration von Geräten und Gütern. Wir freuen uns auf Ihre Ideen.

8. Zustand und Verfügbarkeit:

Alle Bereiche präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Aktuell läuft der Mietvertrag noch bis zum 31.12.2025, eine vorzeitige Auflösung und **Neuvermietung ab dem 01.06.2025 ist möglich.**

9. Vertragsbedingungen:

Die Mietvertragslaufzeit beträgt mindestens 48 Monate und die Kautionskonditionen mindestens drei Nettokaltmieten.

10. Sonstiges - Mieterprovision:

Für die Bonitätsprüfung wird eine aktuelle Schufa-Auskunft der Gesellschafter eingeholt, sowie eine Auskunft über die Gesellschaft bei der Creditreform. Von der Gesellschaft selbst wird die aktuelle BWA und die letzten zwei Jahresabschlüsse benötigt.

Mit Vertragsabschluss verpflichtet der Mieter sich zur Zahlung einer Provision in Höhe von 2 Kaltmieten zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage.

Ansprechpartner für Besichtigungen:

Peer Nowakowitsch

Elbe-Geest Makler- u. Projektentwicklungs GmbH
Geschäftsführer / Immobilienfachwirt (IHK)

Büro: 04152 – 88889 86

Mobil: 01522 – 7139533

E-Mail: info@elbe-geest-immobilien.de

Knut Boockhoff

B+B Finanz-Makler GmbH
Geschäftsführer

Büro: 04152 – 1369134

Mobil: 01575 - 4108562

k.boockhoff@web.de

Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben sind freibleibend und unverbindlich. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen. Änderungen, Zwischenverkauf oder Vermietung bleiben vorbehalten.