

# TERRANIA

## WENN HAMBURG, DANN HIER.

Terrania Gewerbepark Pinneberg.  
Die Adresse für Produktion, Lager,  
Logistik und Büro.



**Hochmoderner Gewerbepark**  
mit direkter Anbindung an  
Hamburg und Umgebung



**Hervorragende Anbindung**  
an die Autobahnen A7 und  
A23 sowie zur B431 und L103



**Flexible Mieteinheiten**  
gestaltbar von ca.  
1.000 bis ca. 22.320 m<sup>2</sup>



**Verfügbar ab**  
**2. Halbjahr 2026 (geplant)**  
vor Ort betreut durch unser  
Property Management Team



# Wenn Sie mit Erfolg rechnen, haben wir die richtige Adresse.

## Gesamtfläche:

ca. 22.320 m<sup>2</sup>

davon ca. 20.335 m<sup>2</sup> Lager/Produktion  
und 1985 m<sup>2</sup> Büro- und Sozialflächen innerhalb der  
vorgelegerten Office Boxen

## Nutzung:

Produktion, Lager, Logistik  
und Büro

## Parkmöglichkeiten:

ca. 237 Stellplätze

## Verfügbarkeit:

2. Halbjahr 2026 (geplant)

## Flexible Mieteinheiten:

ab ca. 1.000 m<sup>2</sup> (BGF)

## Mietpreise ab:

7,95 €/m<sup>2</sup> für Lager

11,50 €/m<sup>2</sup> für Büro

## Logistik- und Produktionsneubau in Pinneberg

Nienhöfener Straße 29–37,  
25421 Pinneberg



**PROVISIONSFREI.**  
Direkt vom  
Eigentümer.












## 1. DER ÜBERBLICK

# Wenn alles eine Frage des Standorts ist, gibt es hier die besten Antworten.

Vom Terrania Gewerbepark Pinneberg aus liegt alles einfach näher. Das wussten auch schon seine ehemaligen Nutzer, das Verteilerzentrum eines großen deutschen Handelskonzerns, der Lebensmittel liebt. Denn schon sie wollten die Hamburger City, den Hafen und ganz Norddeutschland im Expresstempo erreichen.

- verkehrsgünstige Lage in der Nienhöfener Straße im Pinneberger Ortsteil Waldenau
- wenige Minuten von den Autobahnen A7 und A23 sowie der Bundesstraße 431 entfernt
- Buslinie 285 des Hamburger Verkehrsverbundes direkt vor der Tür (10-Minuten-Takt zur S-Bahnlinie 3)
- S-Bahnlinie 3 nach Thesdorf sowie ins Zentrum von Pinneberg und im 20-Minuten-Takt nach Hamburg-Iserbrook
- Supermarkt um die Ecke und weitere Einkaufsmöglichkeiten ca. 300 m entfernt



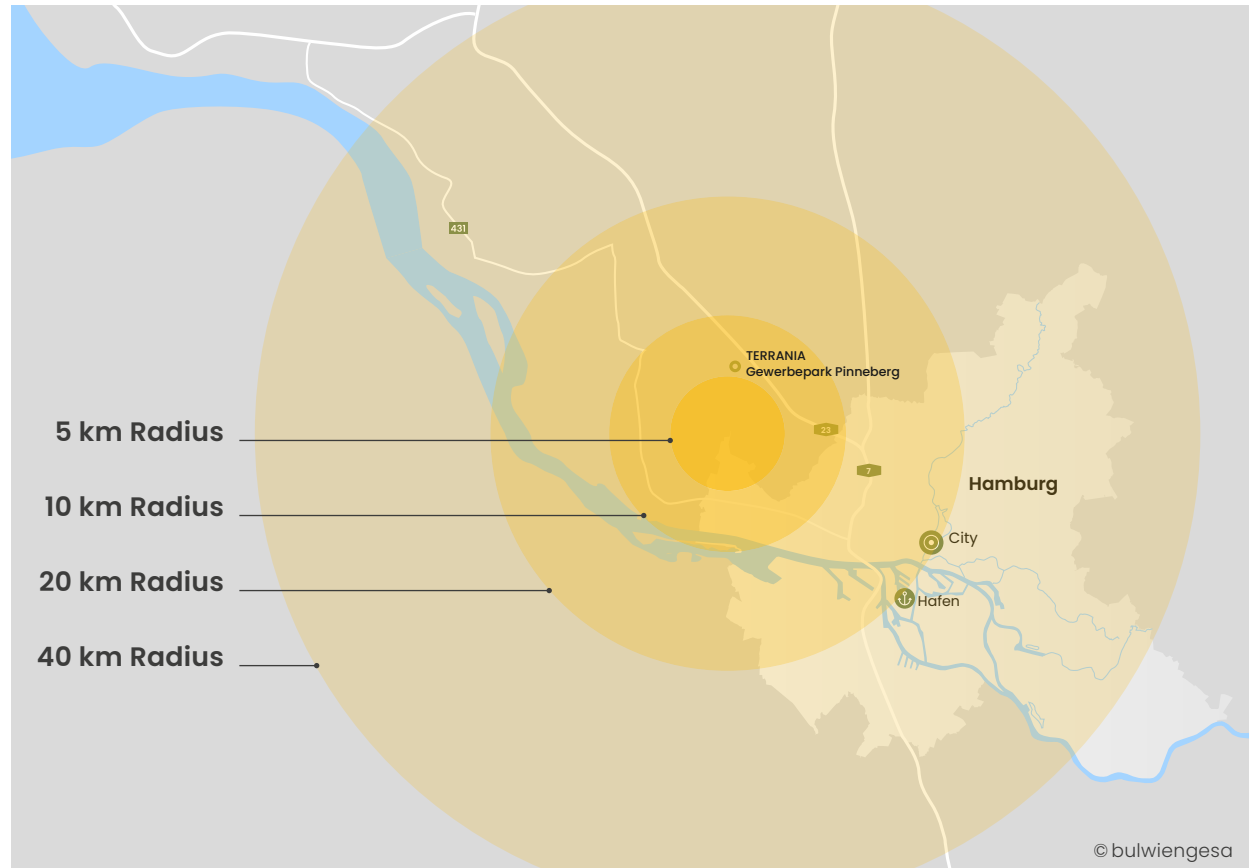
 Bus   1 min	 A7   15 min	 Kiel   70 min
 Shopping   1 min	 Flughafen   20 min	 Bremen   90 min
 S-Bahn   8 min	 Hamburg City   30 min	 Hannover   120 min
 A23   8 min	 Hafen Hamburg   30 min	

## 2. DER STANDORT

# Sie möchten möglichst viele Menschen erreichen? Dann gehen Sie doch einfach vor die Tür.

**Der Terrania Gewerbepark Pinneberg profitiert in hohem Maße von seiner idealen Lage im nahen Dunstkreis Hamburgs. Hier kommt alles Gute zusammen – vor allem auch viele Menschen.**

- Allein im 10-km-Radius leben rund 420.000 Einwohner mit jeder Menge lokalem Arbeits- und Absatzmarktpotenzial.
- Im 40 km-Radius sind es schon fast 3,5 Millionen.
- Im Umkreis von 3 km ist der Kaufkraftindex mit 121,7 überdurchschnittlich hoch.
- Die Metropolregion Hamburg zählt zu den attraktivsten Ballungsräumen für Logistikdienstleister und Handelsunternehmen.
- Der einwohnerreiche Ballungsraum ist als Dienstleistungsstandort insbesondere für die Versorgung der Bevölkerung mit Handelswaren interessant.



## 2. DER STANDORT



# Manche sehen hier eine neue Adresse, wir 22.320 gute Argumente.



**Fläche Neubau:**  
insgesamt ca. 22.320 m<sup>2</sup>  
teilbar ab ca. 1.000 m<sup>2</sup>

**Grundstück:**  
eingezäunt

**PKW-Stellplätze:**  
ausreichend vorhanden

**Nutzung:**  
24/7 möglich\*

**Hallenhöhe UKB:**  
9,00 m

**Bodentraglast:**  
5 t/m<sup>2</sup>

**Sprinklersystem:**  
ESFR nach FM

**Beheizung:**  
BHKW (Blockheizkraftwerk)

**Beleuchtung:**  
LED

\* der Nachtverkehr ist auf einen 40-Tonner je Stunde zwischen 22 Uhr und 6 Uhr begrenzt.

## 3. IHRE MÖGLICHKEITEN

# Wir bauen für hohe Ansprüche. Und Nachhaltigkeit bauen wir gleich mit.

Im Terrania Gewerbepark Pinneberg gibt es genug Raum für Ihre Ideen – egal, wie klein oder groß die sind. Oder breit oder lang oder hoch oder schwer. Aber sehen Sie selbst:



## Technische Ausstattung

- Glasfaseranbindung möglich
- Staplerladestationen
- Sonderausbau nach Mieterwunsch möglich
- Zusätzliche Büroflächen ab ca. 500m<sup>2</sup> in einem kernsanierten, an die Lagerflächen angrenzenden, Bürogebäude (bis zu ca. 4.000m<sup>2</sup>)



## Nachhaltige Bauweise

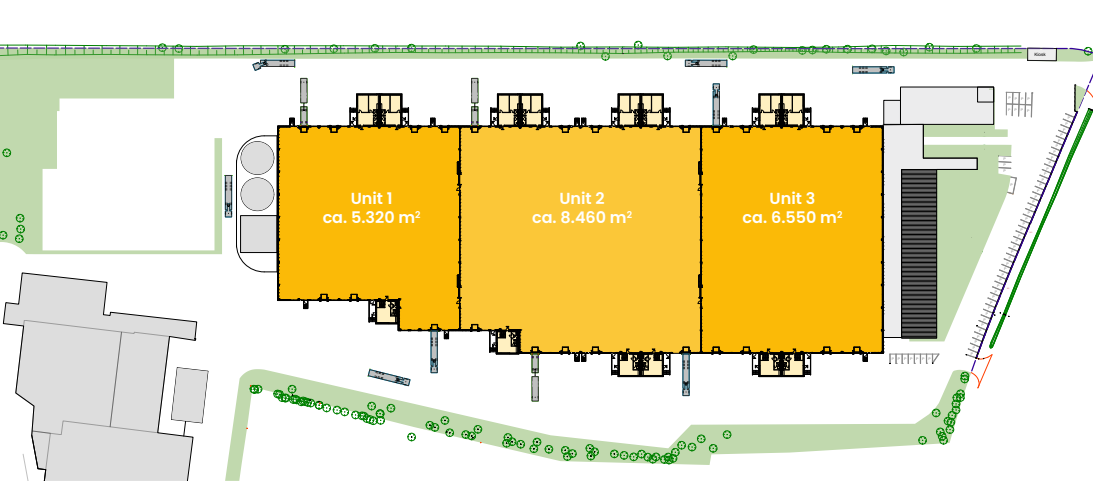
- PV-Anlagen
- Effiziente Beleuchtung (200 lux LED mit Dali-Steuerung)
- E-Ladestationen für PKW und E-Bikes
- SMART Metering (digitaler Abruf und Kontrolle des Energieverbrauchs und der Versorgungskosten)
- Grünanlagen
- Effizienzhaus EE 55 nach BEG

## 3. IHRE MÖGLICHKEITEN

# Aller guten Dinge sind vier. Oder fünfzehn.

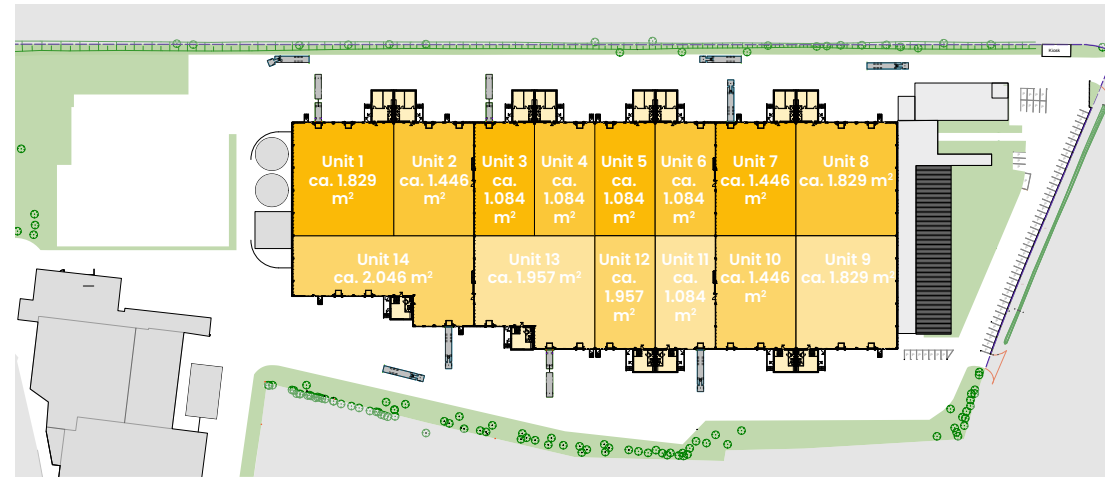
## DIE GROSSZÜGIGE LÖSUNG:

Z. B. drei Einheiten mit einer Fläche von bis zu 8.460 m<sup>2</sup>.



## DIE KOMPAKTE AUFTEILUNG:

14 Einheiten mit einer Fläche ab 1.084 m<sup>2</sup>. Alle Flächen lassen sich flexibel aufteilen oder miteinander kombinieren.



## 3. IHRE MÖGLICHKEITEN

# Wir kennen Industrie. Wir können Industrie.

- Mehr als 50 Jahre Bestandhalter mit Spezialisierung auf Industrie- und Produktionsimmobilien
- Über 30 Jahre Erfahrung am Standort Pinneberg
- Objekt seit 1989 im Bestand
- Erstklassige Kundenbetreuung durch unser eigenes Property Management-Team vor Ort
- Fokus auf Qualität, Flexibilität und Langfristigkeit

**Für mehr Fakten, weitere Fragen und Ihren persönlichen Besichtigungstermin bin ich Ihr Ansprechpartner.**

**Michael Neumann**  
Tel +49 40 74 10 99 84 83  
hamburg@terrania.de



**Terrania AG**  
Pelzerstraße 4  
20095 Hamburg  
Tel: +49 40 74 10 99 84 85  
Fax: +49 40 74 10 99 84 84  
info@terrania.de  
www.terrania.de