

Exposé

Gewerbeflächen in Toplage!

Adresse:	Große Freiheit 70 (Bestandsgebäude der ehemaligen Fischräucherei), 22767 Hamburg
Baujahr:	Baujahr 1900; Revitalisierung 2023/2024
Teilmarkt:	Hamburg St. Pauli
Lage:	Im Herzen von St. Pauli
Fläche:	Insgesamt ca. 2.243,00 m ²
Verfügbar ab:	voraussichtlich 01.03.2025

Überblick

Der attraktive Wohn- und Gewerbehof besticht durch das Zusammenspiel von modernem Wohnungsbau gepaart mit dem attraktiven denkmalgeschützten Gewerbebestand der bekannten ehemaligen Fischräucherei. In dem ruhigen Teil der Großen Freiheit finden sich moderne Büro- und Atelierflächen wieder, die noch nach Mieterwunsch gestaltet werden können

Adresse:	Große Freiheit 70, 22767 Hamburg
Baujahr:	1900; Revitalisierung 2024
Teilmarkt:	Hamburg City
Lage:	St. Pauli
Verfügbare Mietfläche:	insgesamt ca. 2.243,00 m ² (ca. 1.832,00 m ² oberirdisch, ca. 411,00 m ² unterirdisch)
Teilbar ab:	ca.125, 40 m ²
Miete/m²:	ab 19,00 €/m ² nettokalt
Nebenkosten/m²:	3,45 €/m ² (HK 1,75 €/m ² ; BK 1,70 €/m ²) *Anpassung vorbehalten
Mietercourtage:	ohne
Nutzung:	Büro/ Praxis, Tagesgastronomie vorstellbar - konzeptabhängig
Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	keine Angaben vorhanden
Energiekennwert Wärme:	
Energiekennwert Strom:	keine Daten vorhanden
Denkmalschutz:	ja
Verfügbar ab:	voraussichtlich 01.03.2025 (erweiterter Rohbau); Mieterausbau nach Vereinbarung



AUSSTATTUNG

- Die Gewerbeflächen hinter der typischen Hamburger Rotklinkerfassade mit Sprossenfenstern bieten auf unterschiedlichen Etagen verschiedene Lösungen für Ihren Flächenbedarf. Durch verschiedene Eingänge gelangen Sie in die neu gestalteten Mietflächen, die teilbar ab ca. 125 m² kleinere und größere Flächenlösungen zulassen.
- Kein Raum ist wie der andere: durch die vormals gewachsene Nutzung der Fischräucherei, wurden die Gebäudeteile immer wieder angepasst, so dass hier ein individuelles Objekt entstanden ist, das die Vielfalt und die Entwicklung eines damaligen Unternehmensstandortes dokumentiert. Deutlich sichtbar ist der markante Schornstein, der immer wieder auf die Historie des Objektes verweist. Im Inneren konnten z. T. noch die alten Räucheröfen erhalten werden und in die neue Nutzung als Stilmerkmal integriert werden. Sichtmauerwerk und Holzdielen zeigen ebenfalls den historischen Charakter dieses Ensembles.
- Der Innenausbau, wie z. B. die Lage von einzelnen Raumlösungen bis hin zur Küchengestaltung möchten wir gemeinsam mit Ihnen planen und vornehmen. Sie haben die einmalige Chance in dieser denkmalgeschützten Immobilie Ihren Flächentraum zu verwirklichen. Die üblichen Standards wie ein CAT 7 –Verkabelung sowie ausreichende Lagerflächen im Kellergeschoss sind gegeben. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärmeheizung, so dass Sie hier CO₂-neutral heizen können. Um die allgemeinen Betriebskosten gering zu halten, wurden auf weitergehende technische Einrichtungen verzichtet.



Belüftung / Klimatisierung

mechanische Be- und Entlüftung,



Sonnenschutz

kein gesonderter Sonnenschutz vorhanden



EDV-Verkabelung

keine Angaben



Bodenbelag

Estrich



Wandsysteme / Türen

keine gesonderten Angaben



Wände und Decken

Rohbau, verputzt



Beleuchtung

keine speziellen Angaben



Zertifizierung

keine Angaben



Aufzug

teilw. Personenaufzug



Sicherheit

keine Angaben



Toplage mit Aussicht auf den Michel

Makrolage

St. Pauli ist ein sehr vielfältiger Stadtteil zwischen Altona und der Hamburger Innenstadt und einer der Szenestadtteile Hamburgs. Das kreative Umfeld ist besonders bei Werbeagenturen und Medienunternehmen sehr beliebt und das Vergnügungsviertel um die Reeperbahn weltbekannt. Zahlreiche Theater, Clubs und Museen sind auf und um die Reeperbahn zu finden. Die nahe gelegene Parkanlage "Planten un Blomen" lädt zum Entspannen und Verweilen ein.



Mikrolage

Das gastronomische Angebot im Stadtteil ist umfang- und abwechslungsreich, die weitere Nahversorgung in der Umgebung ideal. Das Objekt ist über den öffentlichen Nahverkehr durch U- und S-Bahn-Stationen sowie zahlreiche Buslinien optimal zu erreichen.



Voraussetzungen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohnungsneubau sind immissionsarme Nutzungen wünschenswert, die sich gut in den bunten und weltffenen Charakter des Stadtteils einfügen.



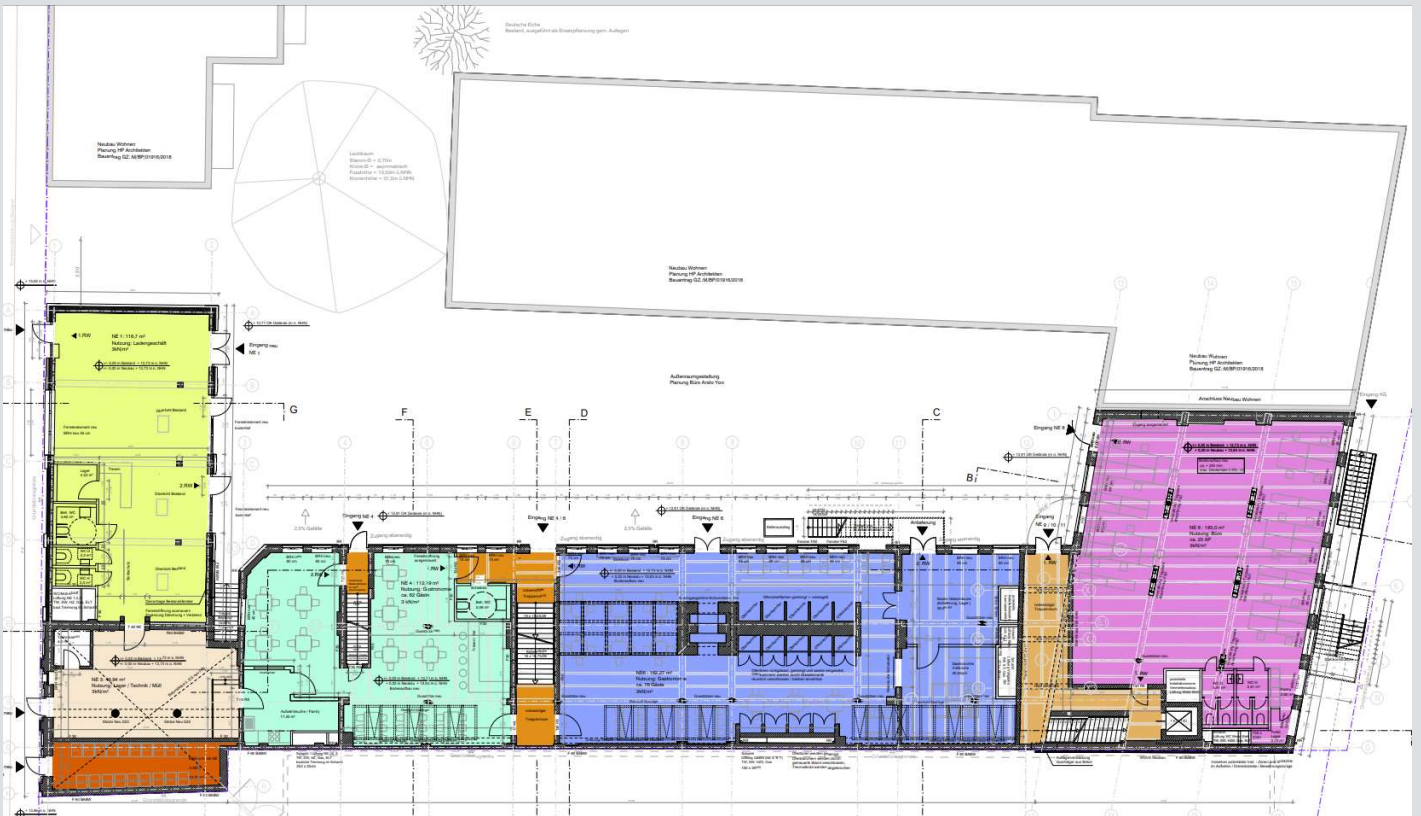
Ansichten / Bildmaterial



Ansichten/ Bildmaterial



Potentielle Nutzungsvariante



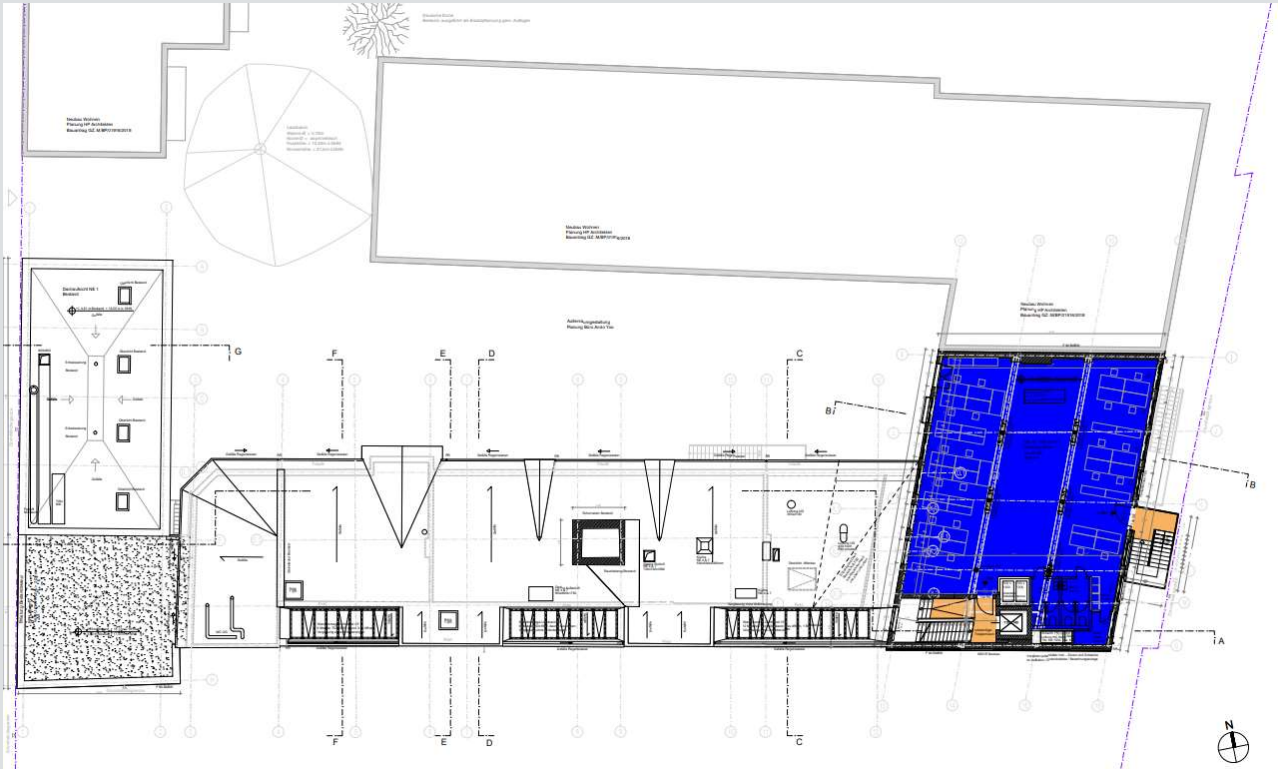
Bildrechte: Sibylle Kramer Architekten BDA



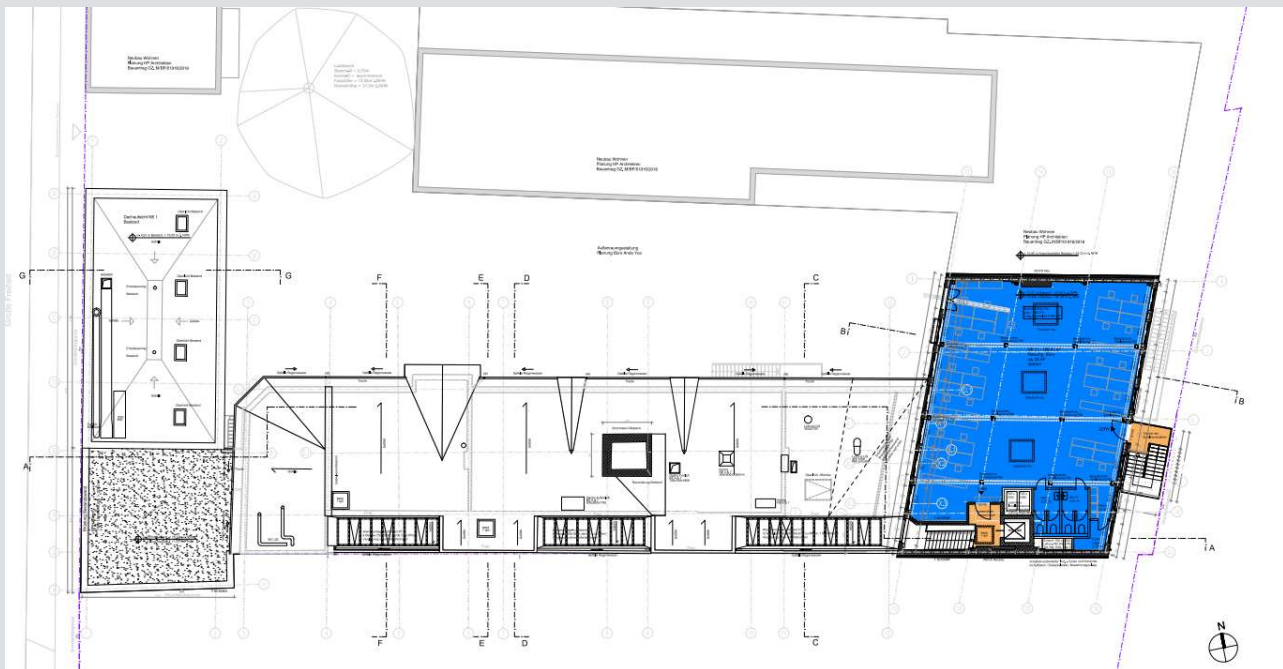
Bildrechte: Sibylle Kramer Architekten BDA



Potentielle Nutzungsvariante



Bildrechte: Sibylle Kramer Architekten BDA



Bildrechte: Sibylle Kramer Architekten BDA



Kontakt

Zögern Sie nicht, uns anzusprechen!
Wir stehen bei Fragen gern zur Verfügung.

Ihr/e Ansprechpartner/in

Frau Cindy Fitzner
Burchardstraße 8
20095 Hamburg
Fon 040 / 33 95 4 – 251
E-Mail: cindy.fitzner@sprinkenhof.de

Die Sprinkenhof GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen die Sprinkenhof GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens der Sprinkenhof GmbH kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.
Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Sprinkenhof GmbH behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

