

Exposé

Gewerbeflächen in Toplage!

Adresse:	Große Freiheit 70 22767 Hamburg (Bestandsgebäude der ehem. Fischräucherei)
Baujahr:	Baujahr 1900; Revitalisierung 2023
Teilmarkt:	Hamburg St. Pauli
Lage:	Im Herzen von St. Pauli
Fläche:	Insgesamt ca. 2.243,00 m ²
Verfügbar ab:	voraussichtlich 01.04.2025



Überblick

Der charmante Wohn- und Gewerbehof überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Wohnungsbau und dem historischen Flair der denkmalgeschützten Gewerbeflächen der ehemaligen Hamburger Fischräucherei. Im hinteren, ruhigen Teil der Großen Freiheit bieten wir flexible Büro- und Atelierflächen, die individuell nach den Mieterwünschen 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:	ca. 21,00 €/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 Strom:	keine Daten vorhanden
Denkmalschutz:	ja
Verfügbar ab:	Voraussichtlich 01.04.2025 (erweiterter Rohbau); Mieterausbau nach Vereinbarung



AUSSTATTUNG

- Die Gewerbeflächen hinter der charakteristischen Hamburger Rotklinkerfassade mit Sprossenfenstern bieten auf mehreren Etagen **flexible Lösungen für unterschiedlichste Flächenbedarfe**. Über separate Zugänge erreichen Sie die neu gestalteten Mietflächen, die ab ca. 125 m² teilbar sind und sowohl kleinere als auch größere Flächenkonzepte ermöglichen.
- Jeder Raum erzählt seine **einzigartige Geschichte**: Die gewachsene Nutzung der ehemaligen Fischräucherei hat zu einem einzigartigen Gebäudeensemble geführt, das die Entwicklung eines historischen Unternehmensstandorts widerspiegelt. Der markante Schornstein erinnert sichtbar an die Vergangenheit, während erhaltene Räucheröfen im Inneren als stilprägende Elemente in die neuen Nutzungskonzepte integriert wurden. Weitere historische Details wie Sichtmauerwerk und Holzdielen unterstreichen den besonderen Charme dieses denkmalgeschützten Objekts.
- Den **Innenausbau** – von der Raumaufteilung bis zur Küchengestaltung – gestalten wir gemeinsam mit Ihnen, um Ihre individuellen Vorstellungen zu realisieren. Dabei profitieren Sie von modernen Standards wie einer CAT 7-Verkabelung und ausreichend Lagerflächen im Kellergeschoss. Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche **Fernwärmeheizung**, die CO₂-neutrales Heizen ermöglicht. Um die Betriebskosten gering zu halten, wurde bewusst auf aufwendige technische Anlagen verzichtet. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Vision in einem einzigartigen historischen Umfeld zu verwirklichen.



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

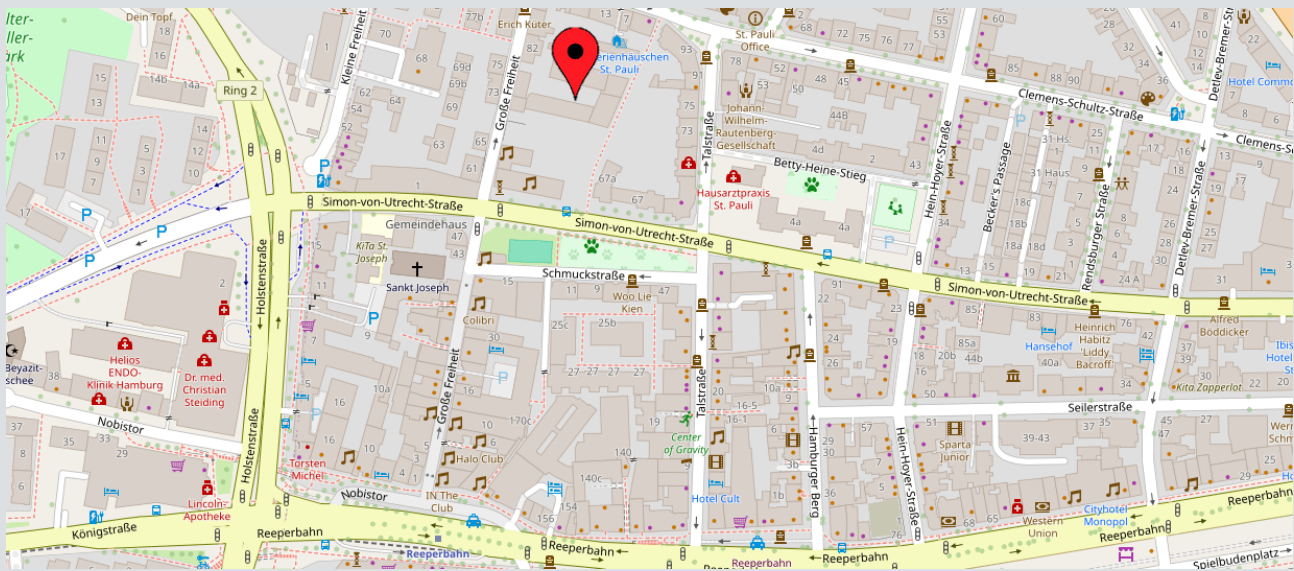
keine Angaben



Toplage mit Aussicht auf den Michel

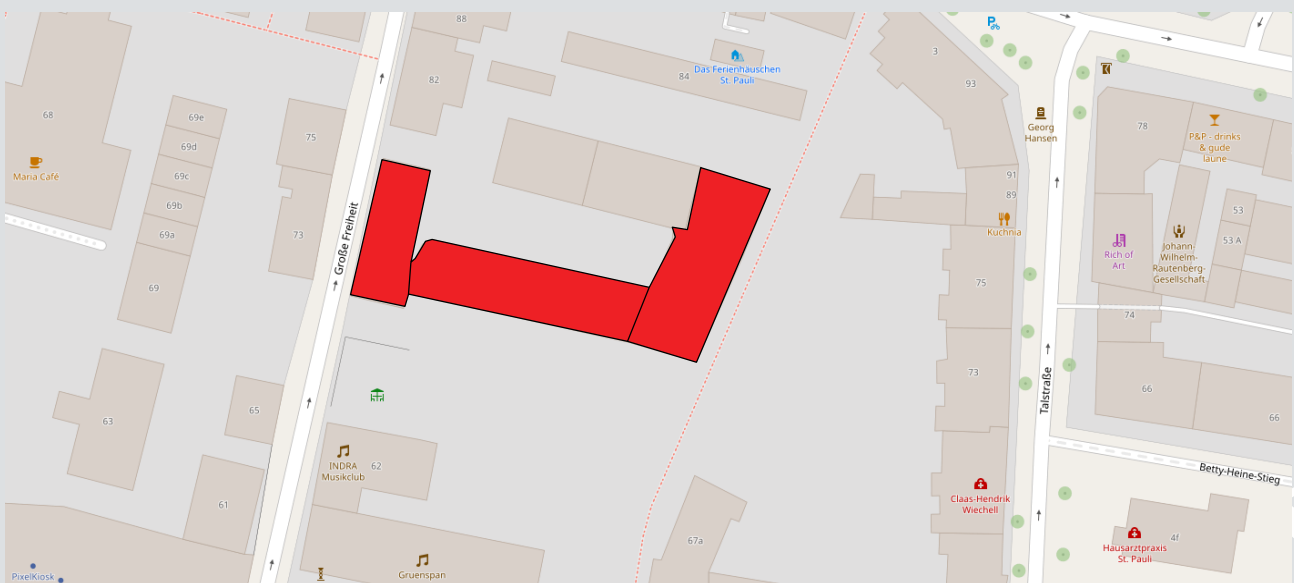
Makrolage

St. Pauli, zwischen Altona und der Hamburger Innenstadt, zählt zu den vielseitigsten und bekanntesten Stadtteilen Hamburgs. Als einer der Szenestadtteile begeistert St. Pauli mit einem kreativen Umfeld, das besonders Werbeagenturen, Medienunternehmen und andere kreative Branchen anzieht. Die weltberühmte Reeperbahn bildet das pulsierende Herz des Vergnügungsviertels, umgeben von einer Vielzahl an Theatern, Clubs und Museen, die das kulturelle Angebot bereichern. Für eine Pause vom Trubel bietet die nahegelegene Parkanlage „Planten un Blumen“ eine grüne Oase zum Entspannen und Verweilen.



Mikrolage

Der Stadtteil bietet ein vielseitiges gastronomisches Angebot, das keine Wünsche offenlässt, sowie eine hervorragende Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit U- und S-Bahn-Stationen sowie zahlreichen Buslinien in unmittelbarer Nähe – ist das Objekt komfortabel und schnell erreichbar.

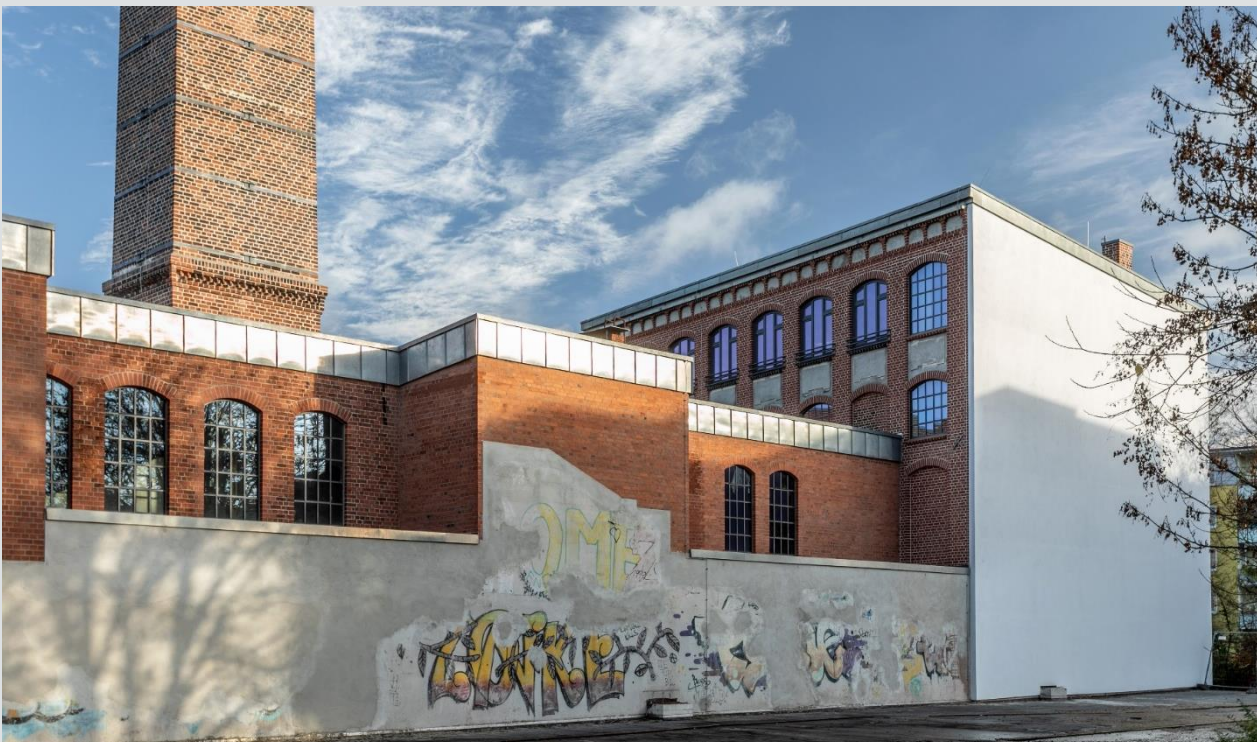


Voraussetzungen

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



Über einen Wohnhof ist die Gewerbeeinheit mit 35 Wohneinheiten verbunden. Im Kern von St. Pauli wird viel Wert auf gute Nachbarschaft gelegt.



Rückansicht der Fischräucherei. Auf dem Grundstück hinter der Fischräucherei soll voraussichtlich ebenfalls eine **ruhige Wohnnutzung** entstehen, auf die es Rücksicht zu nehmen gilt.



Ansichten ehem. Fischräucherei innen



Die historischen **Räucheröfen** sind im EG erhalten und stehen unter **Denkmalschutz**.

Sie verleihen dem Objekt den unverkennbaren Industriecharme seiner vergangenen Tage.



Direkt über den Räucheröfen liegt im 1. OG die Abschrägung zum Schornstein, welche bei Bedarf überbaut oder verkleidet werden darf. Die großen Fenster sorgen für reichlich Tageslicht.



Die lichtdurchfluteten Innenräume sind denkmalgerecht saniert worden und werden der neuen Mietpartei als veredelter Rohbau übergeben.



Ansichten östlicher Gebäudeteil



Das Raumangebot ist vielfältig nutzbar und verfügt im östlichen Teil über großzügige, offene Räume auf vier Stockwerken.

Diese sind durch eine Treppe und einen **Personenaufzug** verbunden.

Ansicht 3. OG – die historische Holzdecke beinhaltet zusätzliche Dachluken für mehr Tageslicht.



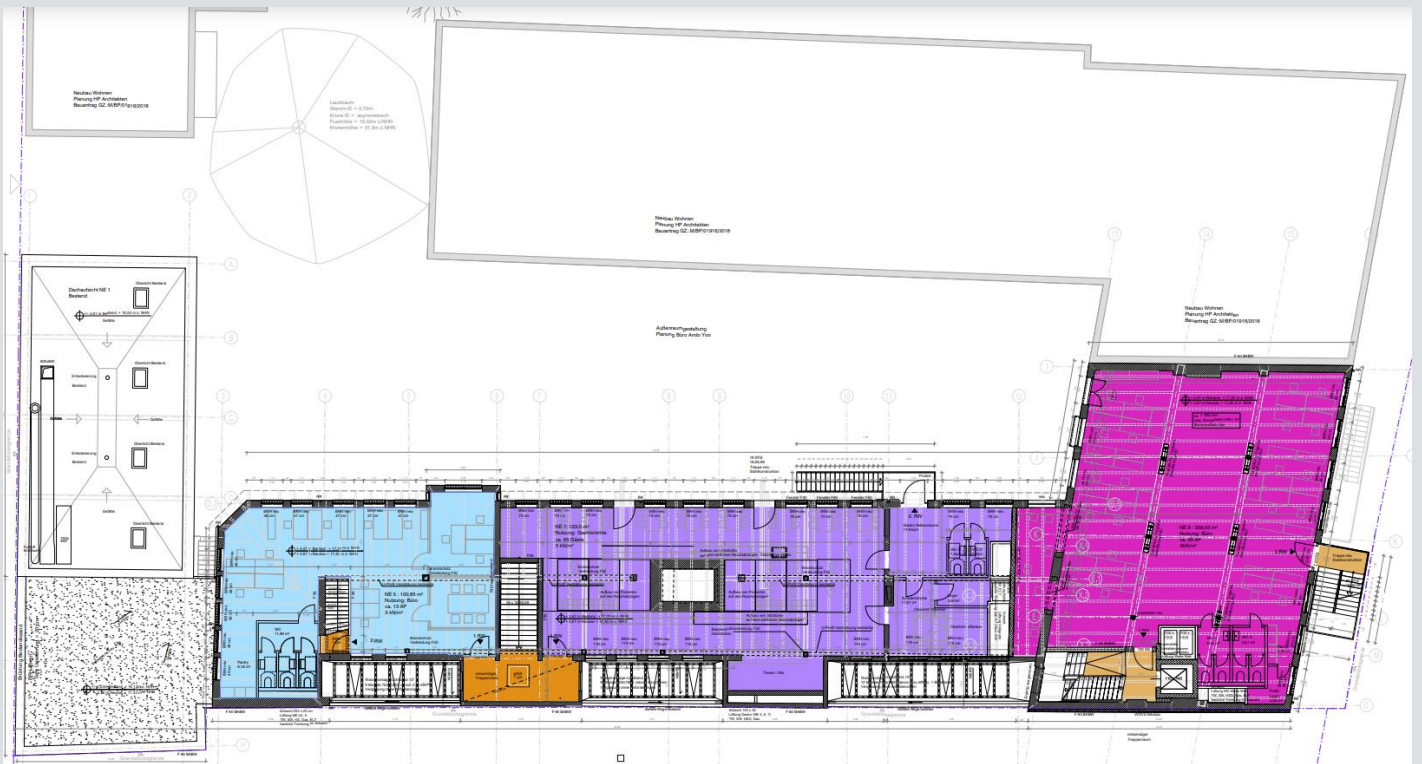
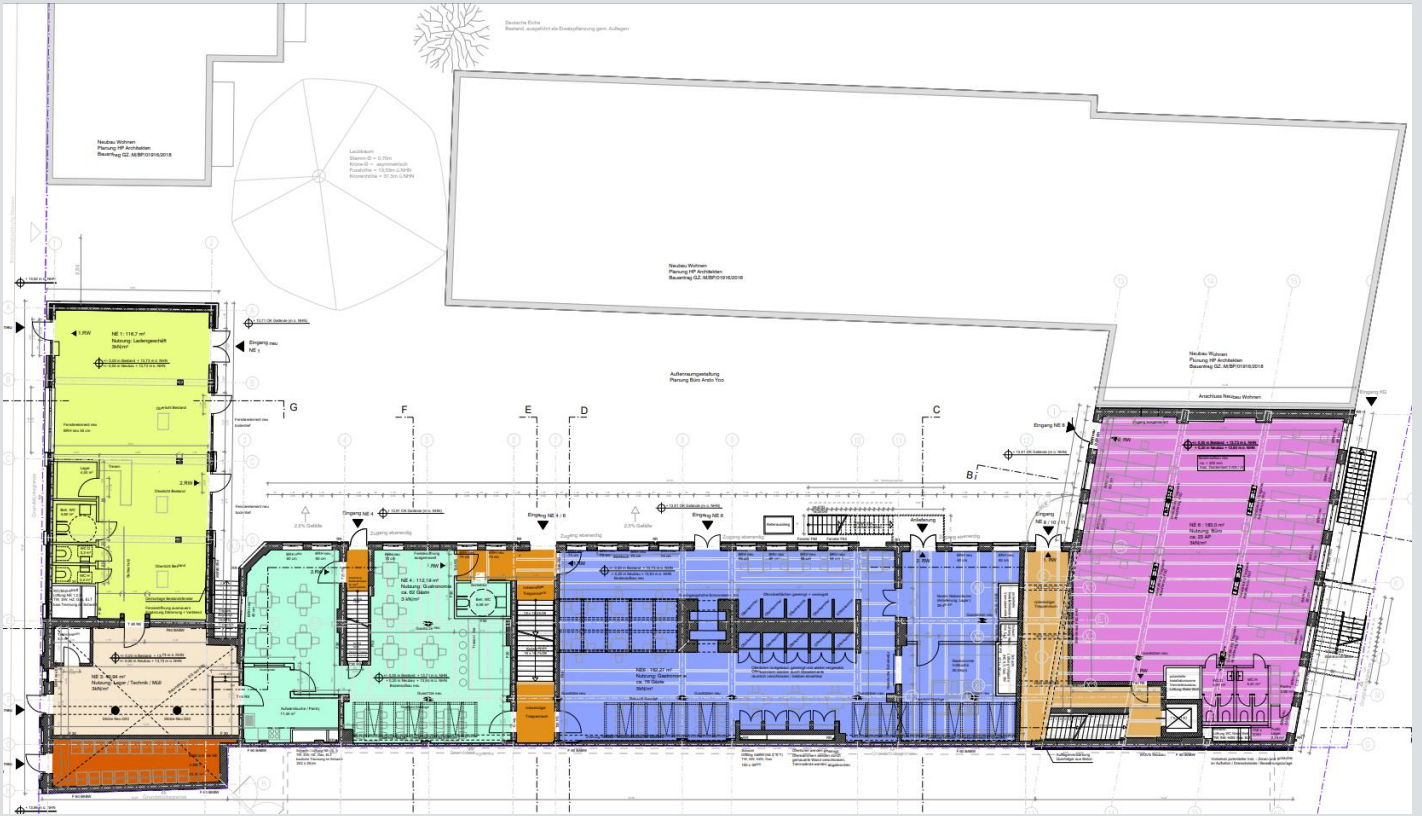
Ansicht 2. OG – hier ist die historische Holzbalkendecke von unten verkleidet worden.



Ansicht 1. OG – die historische Rippengewölbedecke ist hier, sowie im KG und EG erhalten.



Potentielle Nutzungsvarianten



Kontakt

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



Ihre Ansprechpartnerin

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.

