

PROVISIONSFREI

# WERKHOF

# TTTT RISSSEN

WOHN- UND GEWERBEQUARTIER IN DEN ELBVORORTEN  
ALTE SÜLLDORFER LANDSTRASSE 400



VERTRIEB

**GERLACH**  
GEWERBE LOGISTIC SERVICES

Sylvia Gerlach  
Fon: +49 172 18 45 604  
Mail: [sylvia.gerlach@gerlachgls.de](mailto:sylvia.gerlach@gerlachgls.de)

## WERKHOF RISSEN

24 moderne Einheiten  
auf 3 Ebenen

### Das Areal



### Stilvolle Architektur



## LEBEN UND ARBEITEN

Der WERKHOF Rissen befindet sich im Westen von Hamburg, in den sogenannten Elbvororten. Der Neubau umfasst moderne Lager-, Service-, Produktions-, sowie Ausstellungsflächen.

Auf drei separaten Grundstücken im Herzen von Rissen „Alte Sülldorfer Landstraße 400, Hamburg“ entstehen eine Kita, Wohnungen (geförderter und freifinanzierter Wohnraum) sowie ca. 24 Gewerbeeinheiten. Die begrünten Lichthöfe und die extensive Dachbegrünung bilden ein harmonisches Ensemble.

Der WERKHOF RISSEN mit den dazugehörigen Wohnungen, die nahegelegene Elbe, das angrenzende Naturschutzgebiete, die vielen Nahversorgungsmöglichkeiten, eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie das Angebot an Schulen machen Hamburg-Rissen zu einem stark nachgefragten Stadtteil für junge Familien.

Der WERKHOF mit seinen modernen flexiblen Gewerbeeinheiten verfügt über sehr interessante Nutzungsmöglichkeiten für Mieter. Großzügige Fensterfronten, zwei Lastenfahrstühle im Objekt, große Türen/Toren innerhalb des Objektes ermöglichen eine optimale Nutzung der Gewerbeflächen.

# MODERNE GEWERBEFLÄCHEN

## Erdgeschoss

8 Gewerbeeinheiten von ca. 110 m<sup>2</sup> bis 168 m<sup>2</sup>

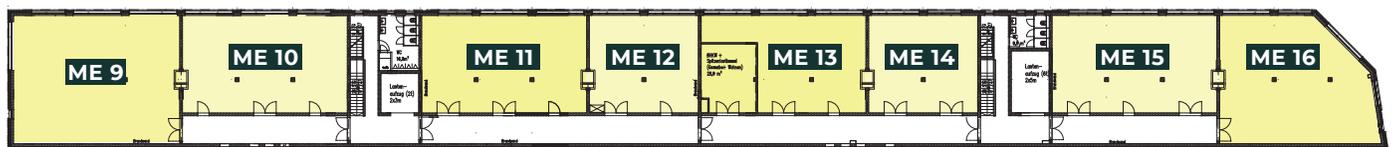


Die Erdgeschossflächen sind ebenerdig zugänglich und verfügen über ein Sektionaltor mit Schlupftür (HxB. 4,20 m x 3,20 m). Die Bodentraglast im EG beträgt ca. 1 t/m<sup>2</sup>.

Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 4,30 m. Große Fenster sorgen für eine optimale, natürliche Belichtung der Flächen.

## 1. Obergeschoss

8 Gewerbeeinheiten teilbar von ca. 62 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>

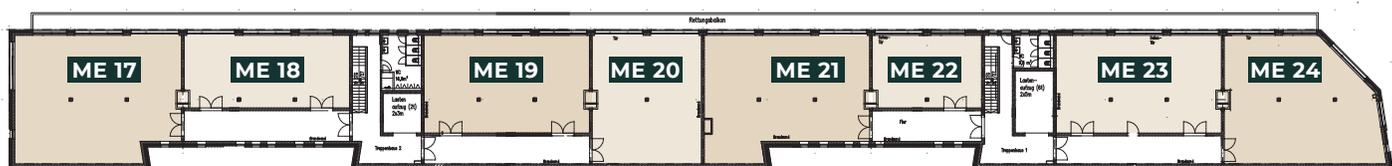


Die Bodentraglast im 1. OG beträgt ca. 1 t/m<sup>2</sup>. Die Andienung der Flächen erfolgt vom Erdgeschoss aus über ein modernes Treppenhaus sowie über zwei Lastenlifte im Gebäude.

Die Deckenhöhe im 1. und 2. OG sind mit ca. 3,20 m bemessen. Jede Mieteinheit, sowie die Treppenhäuser, verfügen über Flügeltüren (1,90 m x 2,26 m).

## 2. Obergeschoss

8 Gewerbeeinheiten teilbar von ca. 62 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>



Im 2. OG beträgt die Bodentraglast ca. 500 kg/m. Über Aufgang 2 können die Flächen im 1. und 2. OG durch einen Lastenlift mit einer Traglast von 2 t (ca. 2 m x 3 m) bedient werden.

Der Lastenlift im Aufgang 1, zur Andienung der Flächen in beiden Obergeschossen, verfügt über eine Traglast von 6 t (ca. 2 m x 5 m).



# AUF DIE INNEREN WERTE KOMMT ES AN

## Ausstattung

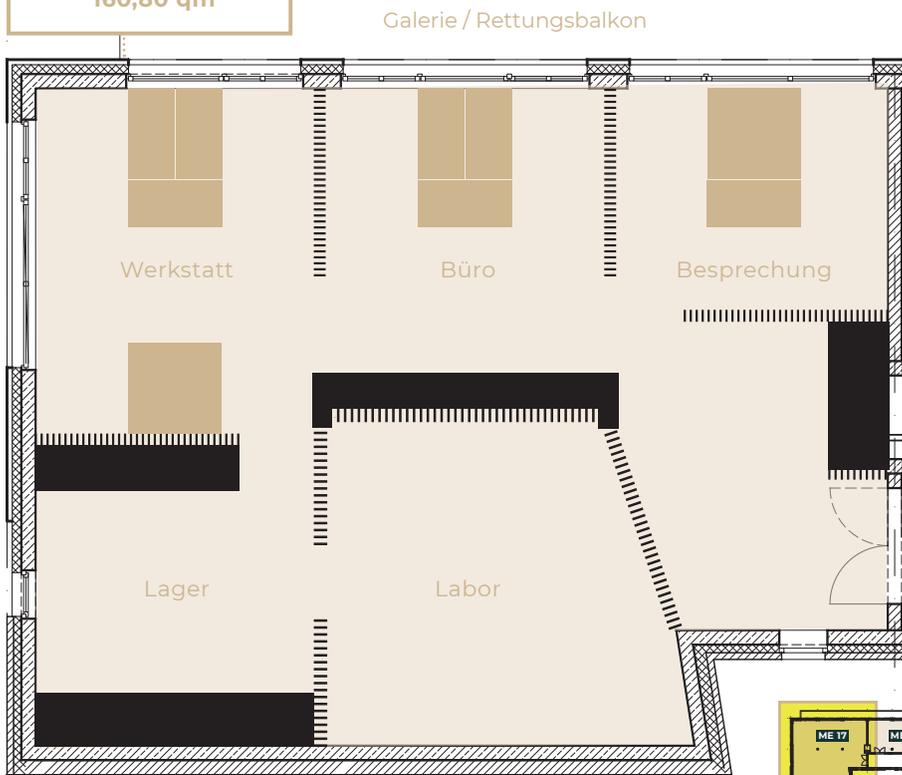
Die Flächen werden grundsätzlich im „erweiterten Rohbau“ mit zentralen Übergabeschnittstellen (Wasser/Abwasser/Elektro/Telefon) an die Mieter übergeben. Der Ausbau erfolgt durch den Mieter selbst, oder in Abstimmung und wirtschaftlicher Einigung auch durch den Vermieter. Beheizt werden kann die Fläche über statische Heizkörper.



**WERKHOF**  
RISSEN

**ME 17**

160,80 qm



◀ Eingang 2.OG  
über Treppenhaus und Lastenlift  
Flügeltüren: 1,90 m x 2,26 m



REFERENZMASS



NORDEN



PROFIL

2. OG	ME 17
1. OG	
EG	

# WERKHOF RISSEN

## 24 moderne Gewerbeeinheiten auf 3 Ebenen

### MIETEINHEITEN

EG	QM Nutzfläche	QM incl. Nebenflächen	1.OG	QM Nutzfläche	QM incl. Nebenflächen	2.OG	QM Nutzfläche	QM incl. Nebenflächen
ME 01	167,6	<b>238,1</b>	ME 09	167,7	<b>238,2</b>	ME 17	160,8	<b>228,4</b>
ME 02	166,2	<b>236,1</b>	ME 10	126,1	<b>179,1</b>	ME 18	93,5	<b>132,8</b>
ME 03	165,0	<b>234,4</b>	ME 11	126,1	<b>179,1</b>	ME 19	162,2	<b>179,3</b>
ME 04	109,6	<b>155,7</b>	ME 12	83,0	<b>117,9</b>	ME 20	109,7	<b>155,8</b>
ME 05	166,1	<b>235,9</b>	ME 13	94,7	<b>134,5</b>	ME 21	146,4	<b>208,0</b>
ME 06	109,6	<b>155,7</b>	ME 14	83,0	<b>117,9</b>	ME 22	61,5	<b>87,4</b>
ME 07	165,0	<b>234,4</b>	ME 15	126,1	<b>179,1</b>	ME 23	126,2	<b>179,3</b>
ME 08	116,7	<b>165,8</b>	ME 16	142,2	<b>202,0</b>	ME 24	142,3	<b>202,1</b>
€/QM	<b>9,20</b>		€/QM	<b>8,30 – 8,60</b>		€/QM	<b>6,20 – 6,50</b>	

Derzeit verfügen wir noch über verschiedenen Möglichkeiten Ihren Flächenbedarf darzustellen. Der Übersicht können Sie entnehmen welche Flächen für Sie in Frage kommen und wie hoch der entsprechende Mietpreis ist.

Die Mietpreise beinhalten eine Verrechnung mit den anteiligen Nebenflächen wie Treppenhäuser, WC Bereiche und Gemeinschaftsflächen sowie Andienungsbereiche.