

19. November 2018

# Endlich meins!

Mitten in Eimsbüttel - Attraktive Gewerbefläche in zentraler Lage



Anschrift:	Heußweg 95, 20255 Hamburg/Eimsbüttel
Immobilientyp	Gewerbereinheit
Raumzahl	2
Nutzfläche	ca. 56,73 m <sup>2</sup>
Etage / Lage	Erdgeschoss links (TE-Nr. 2)
Baujahr des Gebäudes	1905
Gemeinschaftsfläche	774 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsgröße	28 Wohneinheiten, 4 Gewerbeeinheiten
Miteigentumsanteil	359/10.000stel
Hausgeld	ca. 230,- EUR/Monat (zzgl. Heizkosten)
Endenergiebedarf	134,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

Kaufpreis **267.700,- EUR**  
Der Käufer zahlt keine Provision!

## HINWEISE

Kaufnebenkosten sind vom Käufer zu tragen.  
Der Verkauf erfolgt im Wege des notariellen Gebotsverfahrens.

# Fotos

Gewerbeeinheit im Heußweg 95 in 20255 Hamburg/Eimsbüttel



# Lage, Objekt, Ausstattung

Gewerbeinheit im Heußweg 95 in 20255 Hamburg/Eimsbüttel



## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich im Herzen des beliebten Stadtteils Eimsbüttel. Das Angebot entlang der Osterstraße und des Heußweg ist umfangreich; neben dem Alltäglichen findet man hier auch Ausgefallenes. Zwei Mal in der Woche lockt ein Wochenmarkt mit seinem Frischeangebot. Der Standort zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Über die Kieler Straße ist die BAB 7 gut erreichbar. Es besteht hervorragende Mobilität auch ohne Auto. In der Nähe befindet sich die U-Bahnstation Osterstraße und mehrere Buslinien. Inmitten der städtischen Bebauung befinden sich kleinere Parks und Grünanlagen, die zum Verweilen einladen. Das Kaiser-Friedrich-Ufer entlang des Isebekkanals ist ebenfalls schnell zu erreichen.

## Objektbeschreibung

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist 774 m<sup>2</sup> groß und wurde um 1905 mit den zwei zusammenhängenden Wohngebäuden Heußweg 95 und 97 in städtebaulich markanter Ecklage zur Lutterothstraße bebaut. Im Erdgeschoss befinden sich vier Gewerbeheiten (u.a. ein Getränkemarkt und ein Café). Die Eigentümergemeinschaft hat in den Jahren 2016 bis 2018 umfängliche Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude ausführen lassen.

## Sonstiges

Die Gebäude sind mit anderen Gebäuden als Ensemble in der Denkmalliste erfasst (nach § 6 Abs. 1 DSchG). Außerdem befindet sich das Grundstück im Sozialen Erhaltungsgebiet „Eimsbüttel/Hoheluft-West/ Stellingen-Süd“. Die Nutzung als Spielhalle o.ä. im Sinne des HmbSpielhG (Hamburgisches Spielhallengesetz) sowie als Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, als Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von



Attraktive Ladenfläche mit schönem Schaufenster zum belebten Heußweg

Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen von sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie der Betrieb von Videotheken sind ausgeschlossen.

## Ausstattung

Die charmante Ladenfläche verfügt über zwei miteinander verbundene Gewerberäume zur Straße. Der Eingang und ein kleines Schaufenster sind direkt zum belebten Heußweg ausgerichtet. Im rückwärtigen Bereich des vorderen Geschäftsraumes befindet sich direkt angrenzend die offene, komplett geflieste Küche. In den hinteren Bereich der Einheit gelangt man über einen Flur; hier liegen ein weiterer großer Gewerberaum und das WC mit Waschbecken. Außerdem verfügt die Gewerbefläche über einen über eine Bodenklappe zugänglichen geräumigen Kriechkeller und einen Dachbodenraum. Die Beheizung erfolgt über ein Gas-Wand-Heizgerät.

Die Gewerbeinheit ist unrenoviert und nicht möbliert, so dass Sie die Flächen entsprechend Ihrer Geschäftsidee renovieren und einrichten können.

# Mustergrundriss

Gewerbeeinheit im Heußweg 95 in 20255 Hamburg/Eimsbüttel

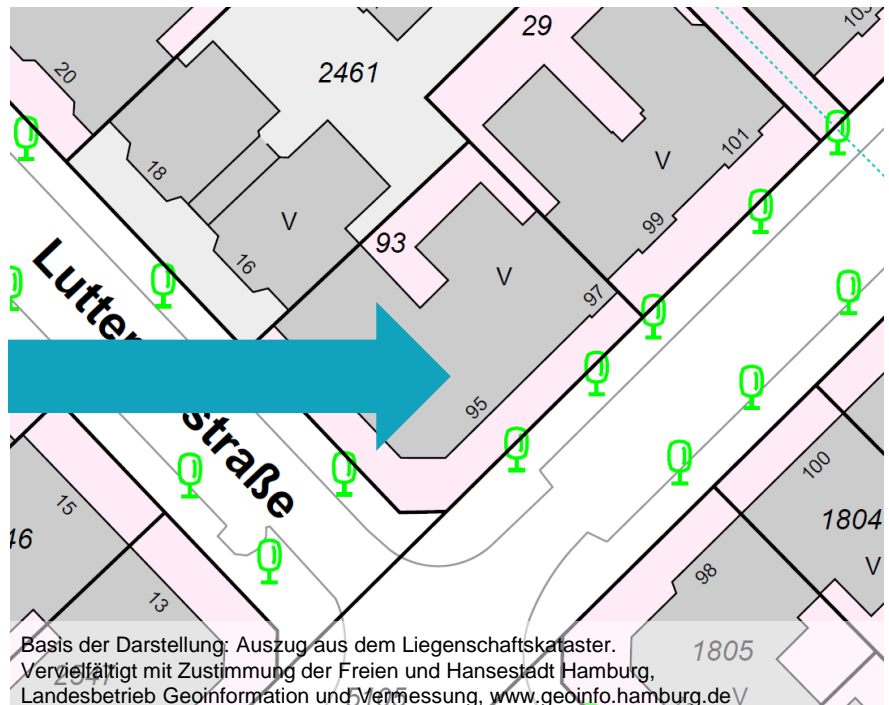


# Lageplan und Auszug aus Flurkarte

Gewerbeeinheit im Heußweg 95 in 20255 Hamburg/Eimsbüttel



Basis der Darstellung: Auszug aus der Stadtkarte  
Vervielfältigt mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, [www.geoinfo.hamburg.de](http://www.geoinfo.hamburg.de)



Basis der Darstellung: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.  
Vervielfältigt mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, [www.geoinfo.hamburg.de](http://www.geoinfo.hamburg.de)

# Sie sind interessiert?

Gewerbeinheit im Heußweg 95 in 20255 Hamburg/Eimsbüttel



## Bitte sprechen Sie mit:

PMC Immobilienmanagement GmbH

**Herrn Olaf Ludwig**

Drehbahn 7

20354 Hamburg

Telefon 0 40 / 303 75 16- 12

Telefax 0 40 / 303 75 16- 29

E-Mail: [olaf.ludwig@pmc-immobilien.de](mailto:olaf.ludwig@pmc-immobilien.de)

Homepage: [www.pmc-immobilien.de](http://www.pmc-immobilien.de)

## Weitere Informationen

Das Unternehmen PMC Immobilienmanagement GmbH ist im Auftrag der SAGA Unternehmensgruppe tätig. Die professionellen Mitarbeiter der PMC beraten Sie in allen Fragen zum Kauf Ihrer Immobilie.

**Sie zahlen keine Käuferprovision.**

### HINWEIS

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen ohne jede Gewähr. Für Grundrisse und Fotos wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Grundrissdarstellungen nicht maßstabsgetreu sein können. Zwischenverkauf vorbehalten.