



Herzlich Willkommen im Hartmann-Haus.
Spaldingstraße 85, 20097 Hamburg.

Exposé

**1-A – Ladenfläche/ Verkaufsfläche
Erdgeschoss links, ca.178m²**

Perfekt geeignet zur Präsentation von
Waren, Marken oder Dienstleistungen.

Frei: ab 01. Juni 2025

Im Interesse der Hausgemeinschaft ist
eine Vermietung für Gastronomie und Spielhallen ausgeschlossen.
(Zu Gastronomie zählen z.B.: Café-Club-Bar-Restaurant- Lieferservice u.ä.)

Tel: 040 – 23 03 23
info@spalding85.de



Das Hartmann-Haus

Ihre Vorteile auf einen Blick.

- ✓ Zentrale Lage- nur 5 Automin. zur Hafen-City
- ✓ und City-Zentrum.
- ✓ Sehr gute Verkehrsanbindung zur A1, A24 und A7; Hauptbahnhof, ZOB, Bahnhof Berliner Tor und Hammerbrookstraße sind fußläufig erreichbar.
- ✓ Vorteilhafte Ecklage mit Zu-und Abfahrt ohne Wenden möglich. (Spaldingstraße + Nagelsweg).
- ✓ Hof-und Tiefgaragenstellplätze können extra angemietet werden.
- ✓ Großzügiges Foyer mit über 4m Deckenhöhe, Glas-Personenaufzug, Granitboden -und wänden.
- ✓ Separater Lastenaufzug mit praktischer Anlieferungsmöglichkeit (inkl. Rampe) auf der Rückseite des Gebäudes.
- ✓ Helle und sonnige Büros mit großen Fenstern.
- ✓ Das Gebäude verfügt über Glasfaseranschluss.
- ✓ Lagerräume auf Anfrage zusätzlich barrierefrei verfügbar.
- ✓ Ruhige Mietergemeinschaft, respektvolles Miteinander.
- ✓ Courtagefrei, da Vermietung von privat.
- ✓ Hausmeister vor Ort
- ✓ Barrierefrei.



Das Hartmann-Haus

Bilder-Galerie – Ladenfläche EG links

Bei jeder roten Ampelphase, lenken Sie die Aufmerksamkeit auf sich!

- ✓ Eckladen mit 24 laufenden Metern Fensterfront !
- ✓ Ideal zum Präsentieren Ihrer Ware oder Marke.





Einfach und praktisch.

- ✓ Barrierefreie Anlieferung und Lagerung.
- ✓ Zwei Zufahrtswege zum Hof- LKW's müssen nicht wenden!
- ✓ 3 Parkplätze direkt vor der Tür (Kunden/Mitarbeiter)
- ✓ Lagerfläche auf Anfrage/ Lastenfahrstuhl.

Das Hartmann-Haus

Bilder-Galerie – Ladenfläche EG links



Zwei Zufahrtswege
zum Hof-Parkplatz



Barrierefreie Anlieferung auf
der Rückseite des Gebäudes.



Zugang zu Lagerfläche mit
Lastenfahrstuhl.



Das Hartmann-Haus

Bilder-Galerie – Ladenfläche EG links

Innenansicht – großzügige Räume mit hohen Decken.

- ✓ 178qm Fläche, 2 Eingänge.
- ✓ 4m hohe Decken, bodentiefe Aluminiumfenster mit Sonnenschutz-Senkrechtlamellen.
- ✓ Beleuchtete Säulen mit hochwertigen Mosaik-Steinen besetzt.
- ✓ Mitarbeiter-Teeküche mit E-Boiler und Elektrogeräten und 2 separate WC-Anlagen (Herren/Damen)
- ✓ Stromanschlüsse im Boden, Kabelkanäle, integrierte Deckenleuchten.



Beleuchtete Säulen mit
Mosaik-Steinen



Großzügige Fläche mit bodentiefen
Fenstern; Zwei Eingänge.

Das Hartmann-Haus

Ihre Kosten auf einen Blick.



Kostenübersicht

Nettokaltmiete:	€ 3.382 ,- (= € 19/m²)
Nebenkosten	€ 623 ,- (= € 3,50/m²)
Warmmiete:	€ 4.005 ,-

Stellplätze 3 Stk. € 300,00 (€ 100,-/Stk)

Netto Gesamt	€ 4.305,00
zzgl. 19% USt.	€ 817,95
Brutto Gesamt	€ 5.122,95

Mietsicherheit: 4 Brutto-Monatsmieten (Auch als Bankbürgschaft von einer deutschen Großbank möglich)
Courtage: Keine Courtage

Sonstige Informationen : Energie/ Versorgung

- ✓ Gas
- ✓ Zentralheizung
- ✓ Energieausweis vorhanden / Bedarfsausweis

Energie :

- ✓ Gebäudetyp : Nicht-Wohngebäude/ Baujahr: 1990

Rauchen ist im Gebäude und in den Mieträumen nicht gestattet.

Auf dem Hof befindet sich ein überdachter Raucherbereich.

Extra- Parkplätze nach Verfügbarkeit: Hofstellplatz je € 110,- zzgl. 19% MwSt./

Tiefgaragenstellplatz je € 130,- zzgl. 19% MwSt.



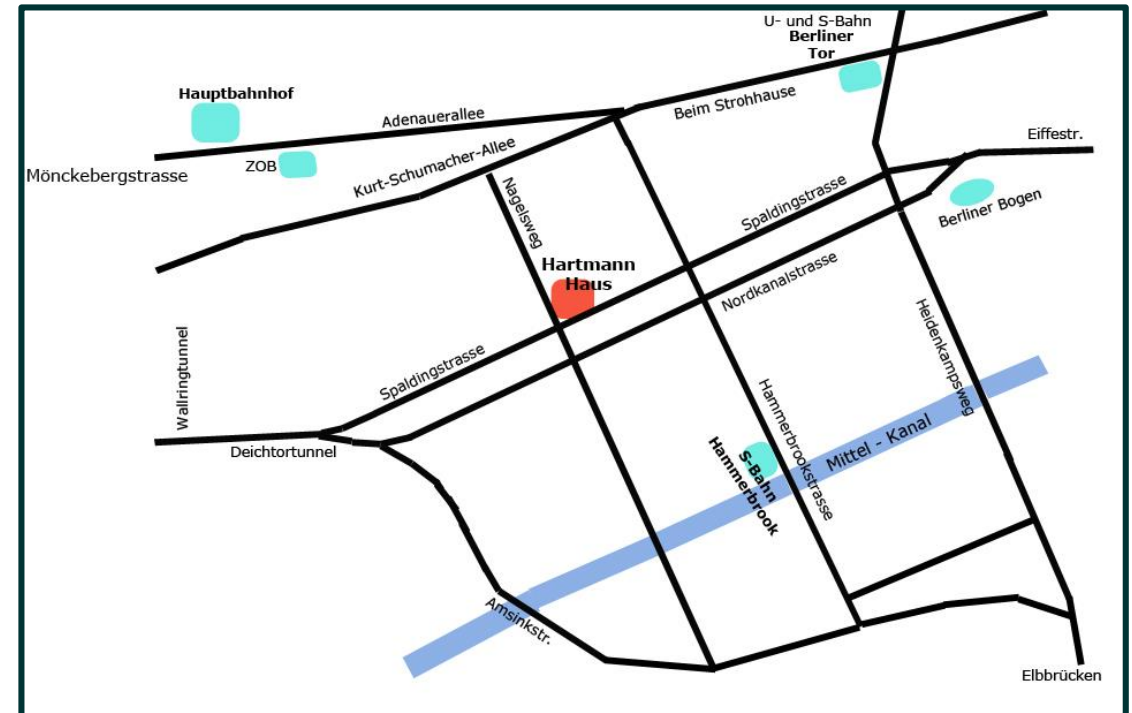
Das Hartmann-Haus

Lage und Anfahrt.

Sehr gute Verkehrsanbindungen- Zentrale Lage.

- ✓ 5 Automin. zur Hafencity und City-Zentrum.
- ✓ Zwei Zufahrtswege über Nagelsweg und Spaldingstraße.
- ✓ Sehr gute Verkehrsanbindung zur A1, A24 und A7; Hauptbahnhof, ZOB, Bahnhof Berliner Tor und Hammerbrookstraße sind fußläufig erreichbar.
- ✓ Nächste Bushaltestelle Buslinie 112 „Albertstraße“ (200m)

Zur A1 und A24



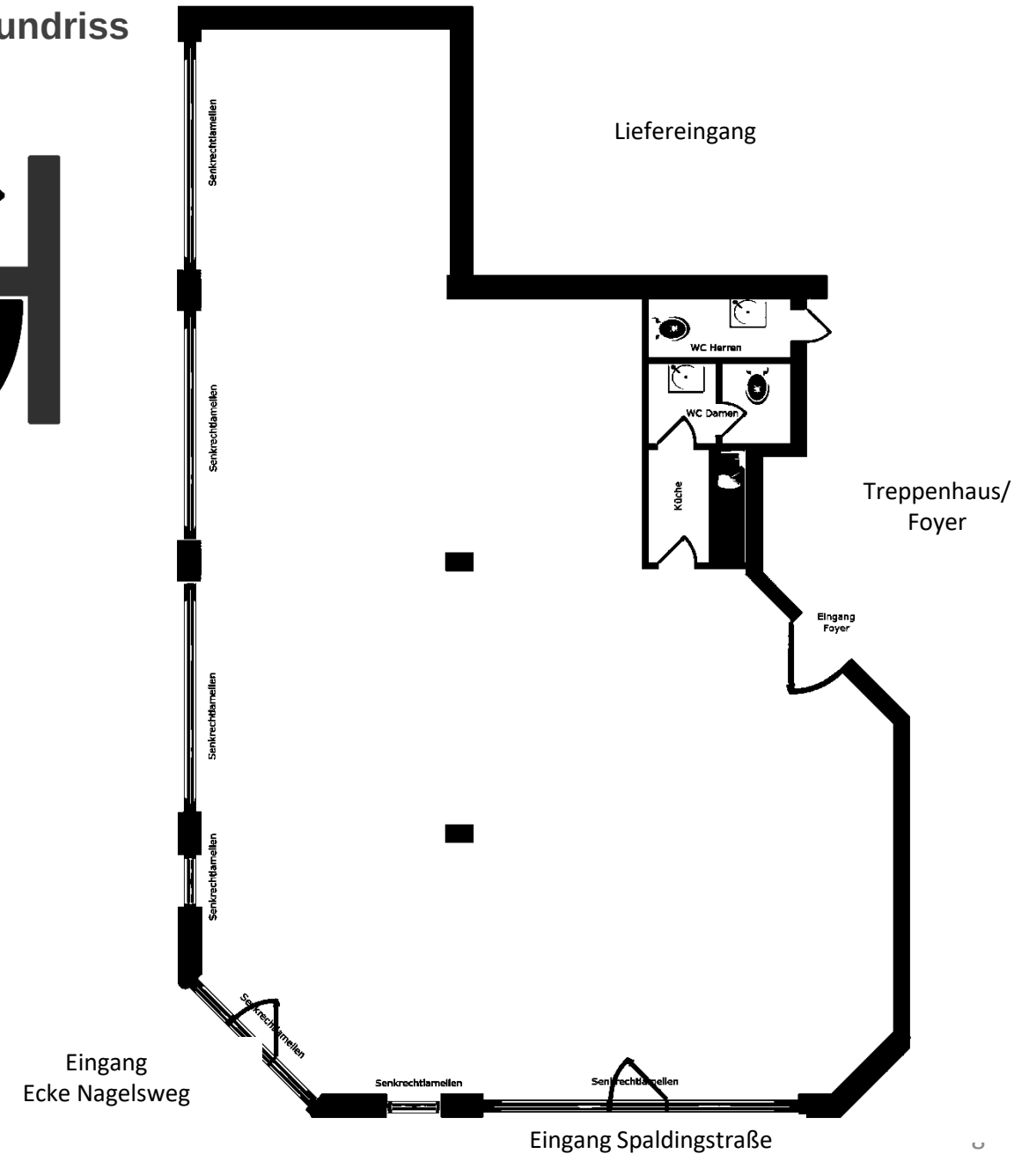
Zur A7 und A255

Das Hartmann-Haus

Bilder-Galerie – Ladenfläche EG links

G

Grundriss



Das Hartmann-Haus



Nehmen Sie Kontakt zu uns auf:

Herr Stefan
Herr Gerd Hartmann
Frau Nina Hartmann



TEL : +49(0)40- 23 03 23



E-Mail: info@spalding85.de

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Sie im Hartmann-Haus begrüßen zu dürfen.

Im Interesse der Hausgemeinschaft ist
eine Vermietung für Gastronomie und Spielhallen ausgeschlossen.
(Zu Gastronomie zählen z.B.: Café-Bar-Restaurant-Club u.ä.)