Lottbek Arkaden

Neues Wohn- und Geschäftszentrum in Ammersbek – mit 49 Wohnungen, einer Filiale der Sparkasse Holstein, einem BUDNI und 6 weiteren Gewerbeeinheiten.

lottbekarkaden.de

Sparkasse Holstein

Willkommen bei den Lottbek Arkaden

Ammersbek

Ammersbek, eine Gemeinde am Rande Hamburgs im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein, bildet einen integralen Bestandteil der Metropolregion Hamburg. Die Großgemeinde Ammersbek entstand im Jahr 1978 durch die Vereinigung der Gemeinden Hoisbüttel und Bünningstedt. Namensgeber dieser Einheit ist die Ammersbek, ein Bach, der sich durch beide ehemaligen Dörfer schlängelt. Die angrenzenden Städte Ahrensburg und Bargteheide sind in nur wenigen Minuten erreichbar, was die Lage zusätzlich attraktiv gestaltet.

Historie des Grundstücks

Auf dem Grundstück erstreckten sich ältere Rotklinkergebäude, die im Laufe der Zeit verschiedenen Nutzungen unterlagen. Ein Hinweis auf eine frühere Gaststätte ist die Kegelbahn im hinteren Bereich des Geländes. Die historischen Pferdepoller zeugen von vergangenen Zeiten, in denen hier möglicherweise ein Markt oder Ähnliches stattfand. Es wird sogar vermutet, dass die alte Linde bereits im Jahr 1797 anlässlich der Eröffnung der Gaststätte „Lottbeker Krug“ gepflanzt wurde. Durch die Errichtung der Lottbek Arkaden möchte die Sparkasse Holstein als Bauherr nicht nur ihre langjährige Verwurzelung in der Region unterstreichen, sondern auch eine jahrzehntealte Baulücke im Ortsbild von Ammersbek schließen.

Gewerbe

Objektdaten auf einen Blick

- Gebäude Baujahr: 2025
- Wohnfläche: ca. 3.800 m²
- Grundstück: ca. 5.500 m²
- Gewerbe: 8
- Wohnungen: 49
- TG-Stellplätze: 73
- Nutzfläche inkl. TG: ca. 2.375 m²

In exzellenter Lage im Herzen von Ammersbek entfaltet sich das eindrucksvolle Projekt der Lottbek Arkaden – ein zeitgemäßes und nachhaltiges Ensemble aus Wohn- und Geschäftsbereichen. Im Erdgeschoss bieten acht erstklassige Einzelhandelsflächen eine vielfältige Palette an Möglichkeiten, darunter auch die renommierte Hamburger Drogeriemarktkette BUDNIKOWSKY neben unserer Sparkassen-Filiale.
In den oberen Etagen erstrecken sich 49 Mietwohnungen, deren Größen zwischen ca. 50 und 110 Quadratmetern variieren.

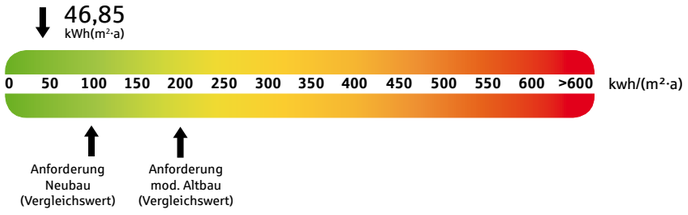
Eine großzügige Tiefgarage steht mit 73 Stellplätzen zur Verfügung, wovon 18 mit Elektroladestationen ausgestattet sind: 12 Wallboxen für die Wohnungen und 6 Wallboxen für die Gewerbeeinheiten. Alle weiteren Stellplätze sind bereits für die Elektroausstattung vorgerüstet.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des KfW-40-Standards für Gewerbeimmobilien. Die Beheizung erfolgt über ein Nahwärmenetz beziehungsweise ein Blockheizkraftwerk. Ergänzend kommen Solar- und Photovoltaikanlagen zum Einsatz.

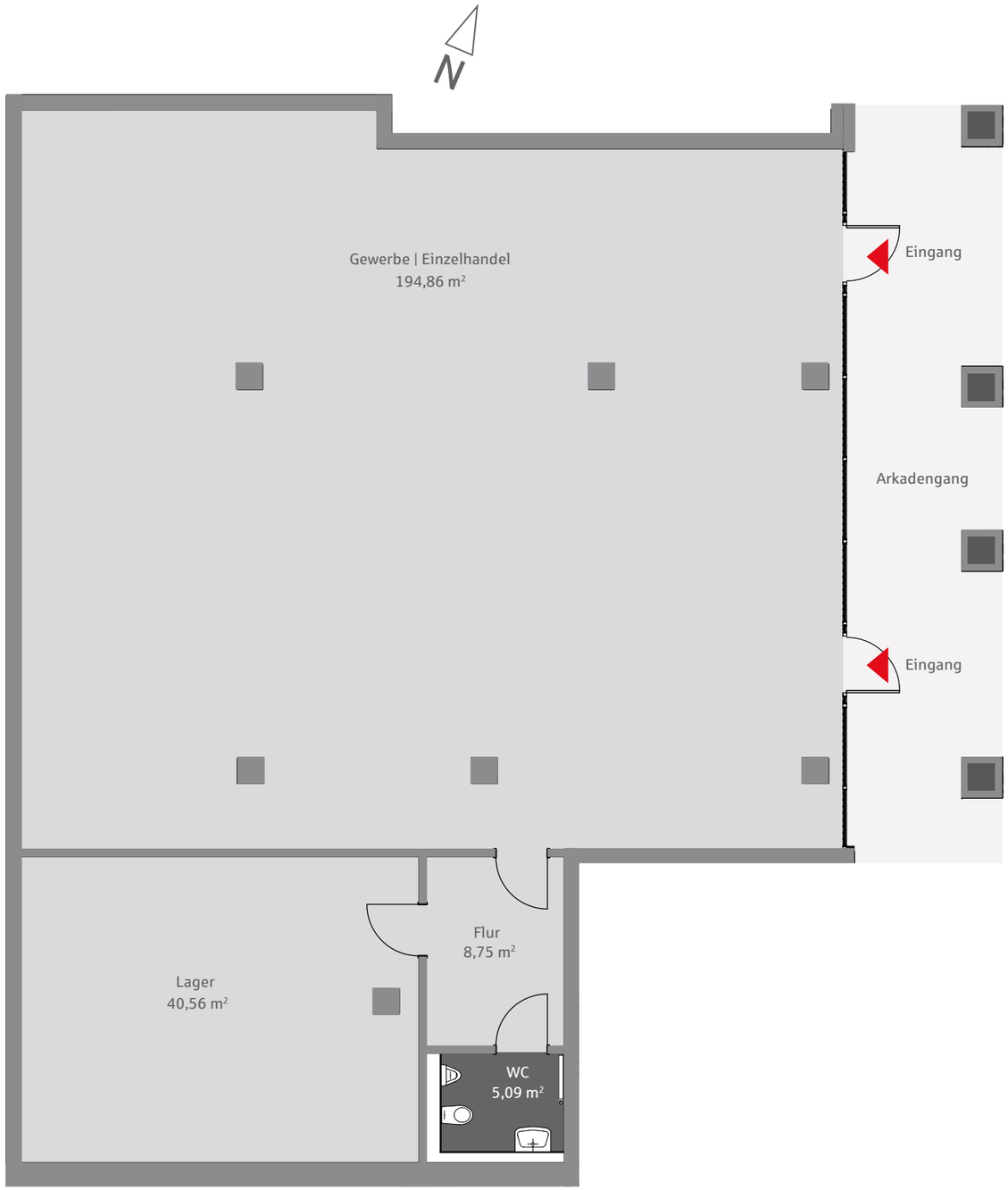
Die noch verfügbaren Gewerbeeinheiten werden als hochwertiger Rohbau „ready to design” übergeben. WC-Anlage, Estrich, Putz, sowie Anschlüsse / Übergabepunkte für Elektro, Wasser, Sanitär, Heizung und Lüftung gemäß den technischen Gebäudeanlagen-Planungen wurden bereits realisiert. Die Wände sind für Malerarbeiten vorbereitet und die Fußböden sind für die problemlose Verlegung von Fliesen ausgelegt.

Primärenergiebedarf | Gewerbe

gemäß den aktuellen Nachweisen (geringfügige Änderungen vorbehalten)

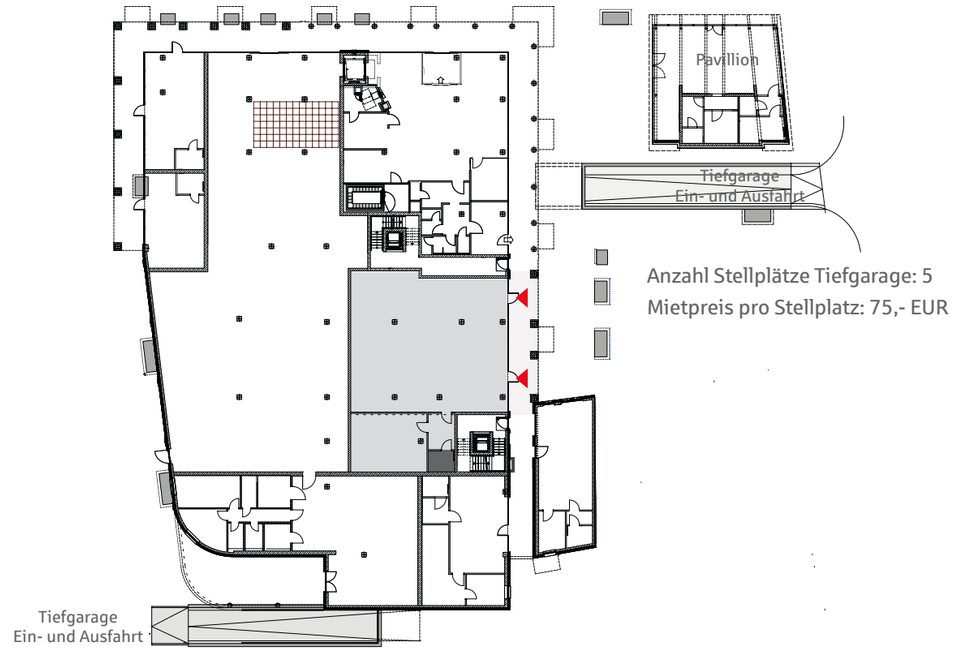


Einzelhandel 3
Erdgeschoss



Einzelhandel 3
Erdgeschoss

Lottbek Arkaden
Ammersbek



Anzahl Stellplätze Tiefgarage: 5
Mietpreis pro Stellplatz: 75,- EUR

Gewerbefläche gem.
DIN 277 (NUF+VK) in circa-m²

Einzelhandel 3	ca. 194,86 m²
Lager	ca. 40,56 m²
Flur	ca. 8,75 m²
WC	ca. 5,09 m²
EG	ca. 249,26 m²

0 m 1,0 m 2,0 m 3,0 m 4,0 m 5,0 m

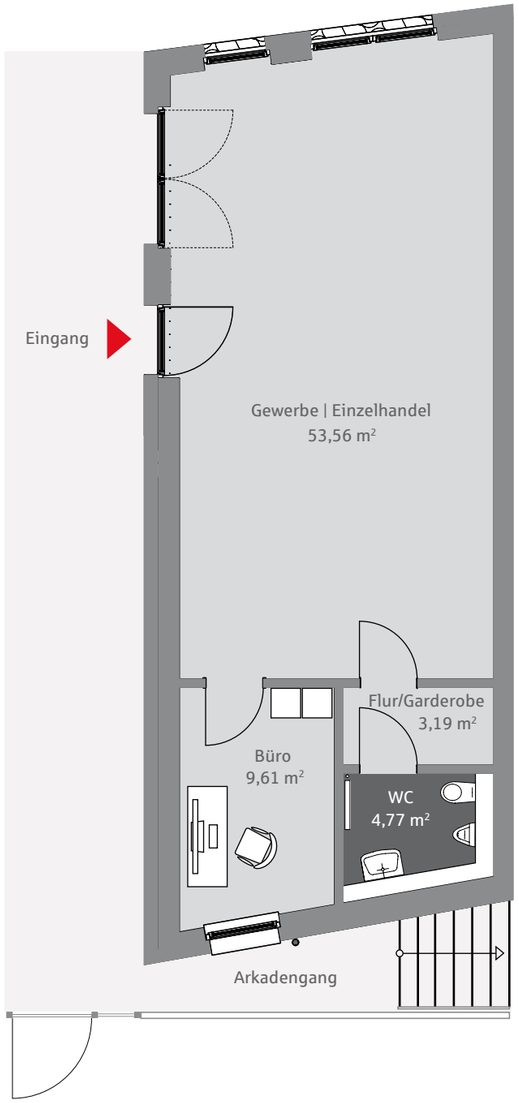
Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. *Balkon- und Terrassenflächen bis 20 m² werden mit 50 % berechnet, mehr als 20 m² mit 25 %.

Ostansicht

Mietpreis: 17,00 € / m²

Nebenkosten: je 1,50 €/m² Nutzfläche für die Betriebs- und die Heizkosten.
Nebenkosten insgesamt 3,00 €/m² Nutzfläche.

Einzelhandel 4
Erdgeschoss



Gewerbefläche gem.
DIN 277 (NUF+VK) in circa-m²

Einzelhandel 4	ca. 53,56 m²
Büro	ca. 9,61 m²
Flur/Garderobe	ca. 3,19 m²
WC	ca. 4,77 m²
EG	ca. 71,13 m²

Anzahl Stellplätze Tiefgarage: 2
Mietpreis pro Stellplatz: 75,- EUR

0 m 1,0 m 2,0 m 3,0 m 4,0 m 5,0 m

N

Ostansicht

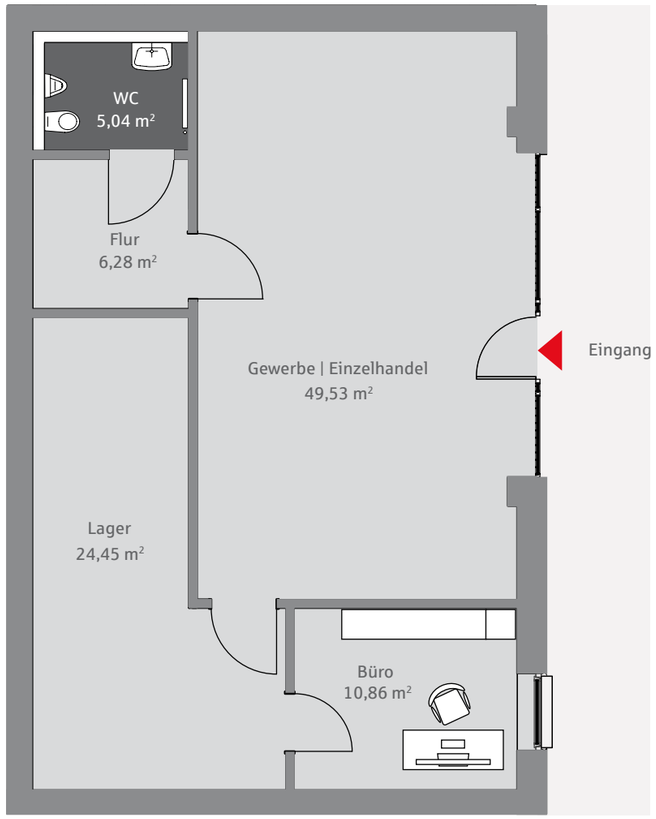
Südansicht

Mietpreis: 17,00 € / m²

Nebenkosten: je 1,50 €/m² Nutzfläche für die Betriebs- und die Heizkosten.
Nebenkosten insgesamt 3,00 €/m² Nutzfläche.

Einzelhandel 5
Erdgeschoss

Lottbek Arkaden
Ammersbek



Gewerbefläche gem.
DIN 277 (NUF+VK) in circa-m²

Einzelhandel 5	ca. 49,53 m²
Büro	ca. 10,86 m²
Flur	ca. 6,28 m²
Lager	ca. 24,45 m²
WC	ca. 5,04 m²
EG	ca. 96,16 m²

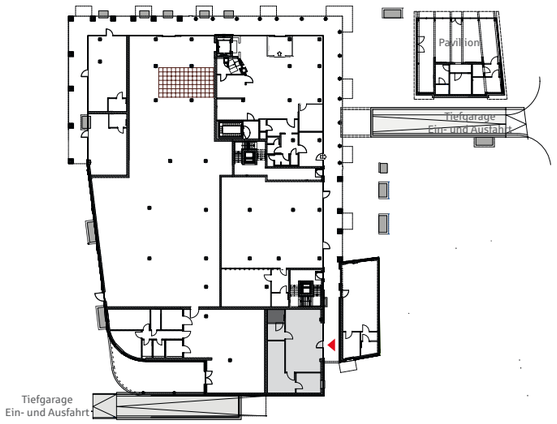
Anzahl Stellplätze Tiefgarage: 1
Mietpreis pro Stellplatz: 75,- EUR

0 m 1,0 m 2,0 m 3,0 m 4,0 m 5,0 m

N

Südansicht

Ostansicht



Mietpreis: 17,00 € / m²

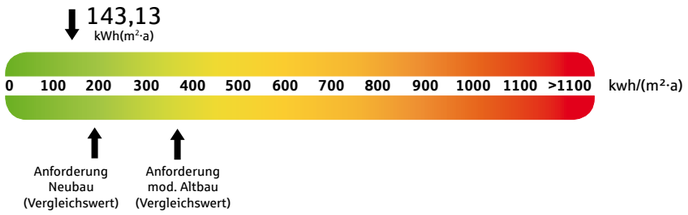
Nebenkosten: je 1,50 €/m² Nutzfläche für die Betriebs- und die Heizkosten.
Nebenkosten insgesamt 3,00 €/m² Nutzfläche.

Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. *Balkon- und Terrassenflächen bis 20 m² werden mit 50 % berechnet, mehr als 20 m² mit 25 %.

Pavillon Gastronomie

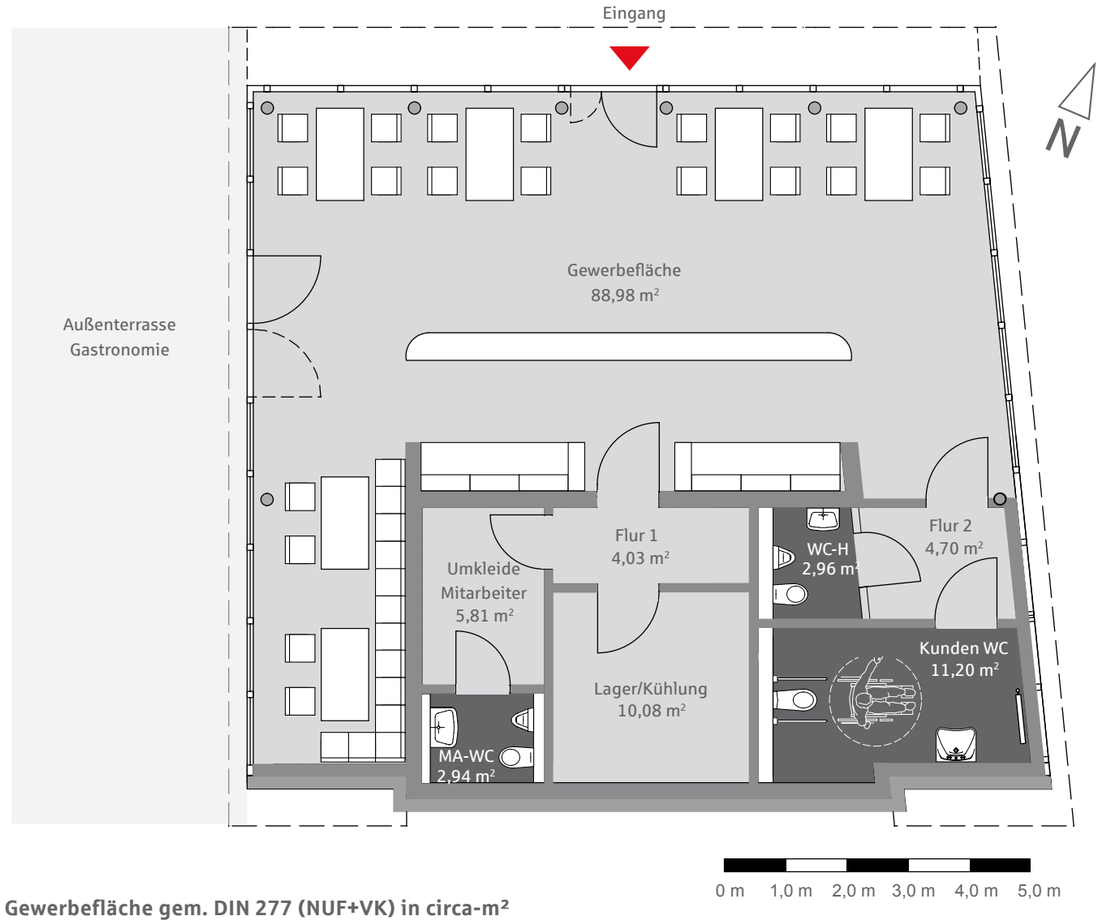
Primärenergiebedarf | Pavillon

gemäß den aktuellen Nachweisen (geringfügige Änderungen vorbehalten)



- **Der Pavillon** erhält eine Alufassaden-Konstruktion mit Gründach gemäß den Planungen. Die Gewerbeeinheit wird als veredelter Rohbau „ready to design" ausgeführt, wobei Sozialräume, Gäste-WCs und Lager-/Kühlbereiche fertiggestellt werden.
- **Bodentiefe Fenster- und Fassadenelemente** mit Aluminiumtüren inklusive Sicherheitsbeschlägen werden installiert. Alle Türen erhalten Gleitschienenobenschließer.
- **Sanitäre Anlagen** umfassen Warm- und Kaltwasseranschlüsse mit entsprechenden Messeinrichtungen. Zusätzlich sind zwei Wasserzuläufe (warm und kalt) sowie Wasserabflüsse zur Theke vorgesehen.
- **Der Fußboden** im Kunden- und Thekenbereich wird als veredeter Rohbau übergeben. In den übrigen Räumen ist dieser fertig verlegt und verfugt. Fliesen müssen den Anforderungen an Rutschfestigkeit entsprechen. Bodenfliesen sowie Sockelfliesen in RAK dark anthrazit matt (30 x 60 cm/ Sockel ca. 60 mm) und Wandfliesen in RAK white matt (60 x 30 cm)
- **Wände** werden verputzt oder gespachtelt, mit Oberflächenqualität Q3. Die Lüftungsanlage wird gemäß EnEV/GEG oder bauphysikalischen Berechnungen installiert.
- **Toiletten und Sozialräume** sind barrierefrei gestaltet. Toilettenräume erhalten Boden- und Wandfliesen in passender R-Klasse.
- **Die Ausstattung der Toiletten** umfasst Spülkästen, Toilettensitze, Papierhalter, Waschbecken mit Mischbatterien, Spiegel, Ablagen, Beleuchtung und Lüftung. Das barrierefreie WC gemäß DIN 18040-2 ist komplett ausgestattet.
- **Die Außenanlage** wird mit Bepflanzungen versehen und die Außenterrasse wird gepflastert hergestellt.

Pavillon 6
Erdgeschoss

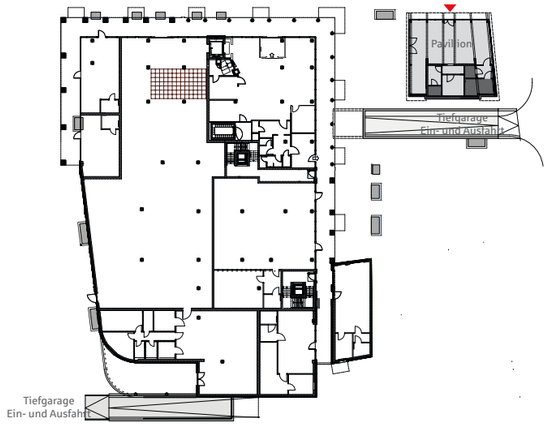


Gewerbefläche gem. DIN 277 (NUF+VK) in circa-m²

Gewerbefläche	ca. 88,98 m²	Flur 1	ca. 4,03 m²
Umkleide MA	ca. 5,81m²	Flur 2	ca. 4,70m²
MA-WC	ca. 2,94 m²	WC-H	ca. 2,96 m²
Lager/Kühlung	ca. 10,08 m²	Kunden WC	ca. 11,20 m²
EG			ca. 130,70 m²

Anzahl Stellplätze Tiefgarage: 2
Mietpreis pro Stellplatz: 75,- EUR

Ostansicht



Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. *Balkon- und Terrassenflächen bis 20 m² werden mit 50 % berechnet, mehr als 20 m² mit 25 %.

Mietpreis: 22,00 € / m²

Nebenkosten: je 1,50 €/m² Nutzfläche für die Betriebs- und die Heizkosten. Nebenkosten insgesamt 3,00 €/m² Nutzfläche.

Tiefgarage

Innovative Infrastruktur

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt bildet das Herzstück der modernen Infrastruktur der Lottbek Arkaden. Im Fokus steht hierbei nicht nur die Sicherheit und Funktionalität, sondern auch die Benutzerfreundlichkeit für Mieter und Gewerbetreibende.

Eine Sektionaltor-Lösung eines renommierten Herstellers bietet Zuverlässigkeit und optimale Belüftung durch freien Lüftungsquerschnitt, was die natürliche Lüftung der Tiefgarage und ein angenehmes Raumklima unterstützt. Während an der Einfahrt ein Sektionaltor mit Schlupftür installiert wird, erfolgt an der Ausfahrt die Nutzung ohne Schlupftür.

Um die Parkplatznutzung effizient zu gestalten, wird eine innovative Parkraumüberwachung nach bewährtem Konzept umgesetzt, das bereits erfolgreich am Sparkassen-Standort in Bad Oldesloe eingesetzt wird. Die Zufahrtskontrolle erfolgt mittels einer Schranke, wobei die Einfahrt bequem und sicher durch eine EC-Karte gesteuert wird. Dieses System ist nahtlos an das bestehende System der Sparkasse angebunden.

Für Gewerbekunden ist ein zeitlich begrenztes Freiparken vorgesehen, das je nach Bedarf flexibel gestaltet werden kann (30/45/60 Minuten). Längere Parkzeiten, beispielsweise für Beratungsgespräche, können durch Ausfahrkarten realisiert werden. Mieter von Stellplätzen erhalten eine Fernbedienung, die eine bequeme und sichere Nutzung gewährleistet. Die Steuerung des Sektionaltors und der Schranke erfolgt über einen praktischen Handsender, der sowohl von innen als auch von außen verwendet werden kann. Die Öffnungszeiten der Tiefgarage richten sich nach den Öffnungszeiten der Ankermieter, wobei eine zusätzliche Stunde hinzugefügt wird, um den Bedürfnissen der Nutzer gerecht zu werden.

Kellergeschoss

Hamburger Straße 101

73 Pkw-Stellplätze

20 Stellplätze Drogerie

5 Stellplätze Sparkasse

12 Stellplätze restliche Gewerbeeinheiten

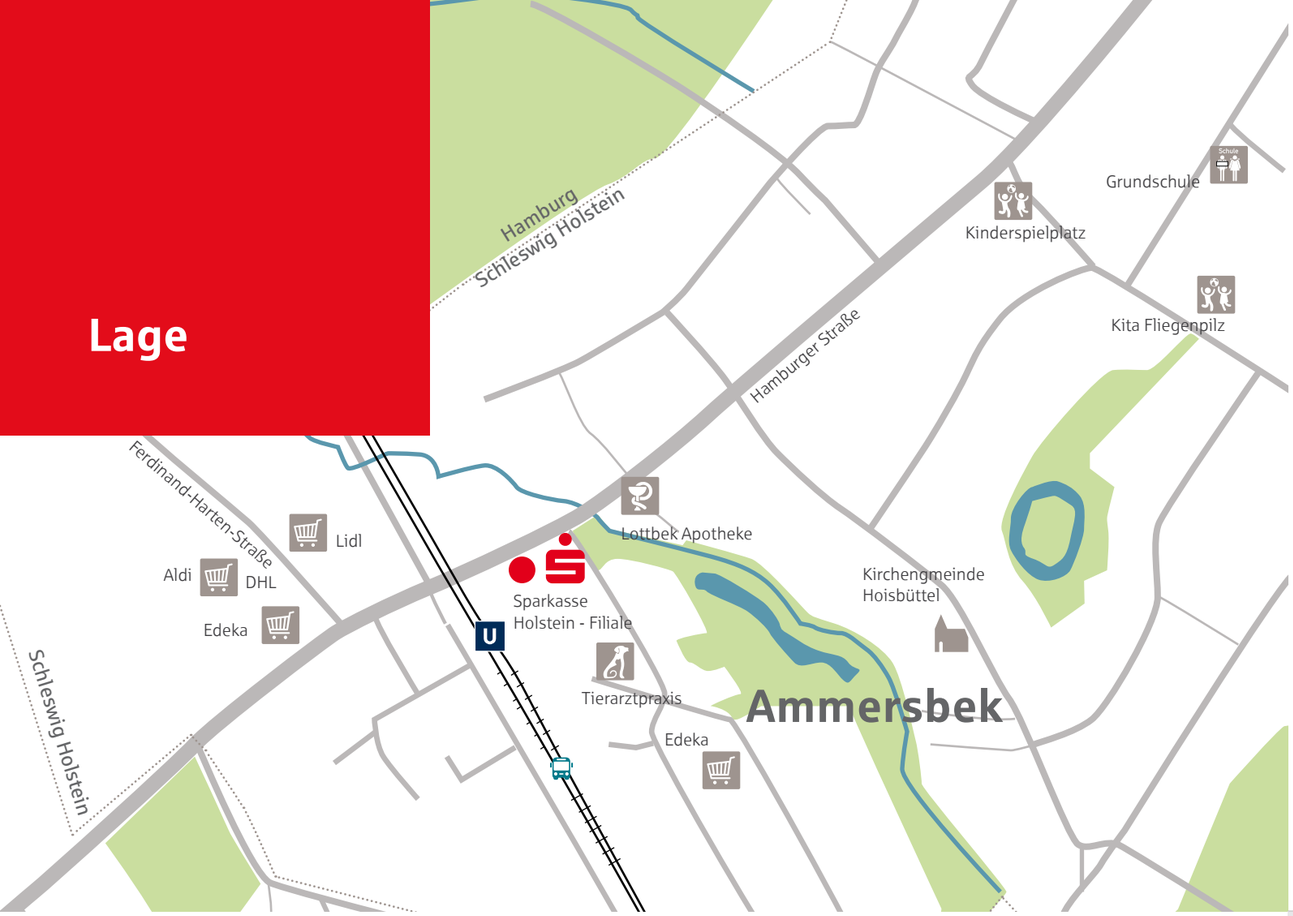
Summe Gewerbe:
37 Stellplätze

36 Stellplätze Wohnnutzung

BF Barrierefrei

Bestimmte Stellplätze sind mit modernen Wallboxen ausgestattet, die Elektrofahrzeuge laden können. Die Aktivierung erfolgt über EC-Karte oder RFID-Chip. Insgesamt werden 18 Wallboxen für gewerbliche und private Nutzung installiert. Alle weiteren Stellplätze sind für zukünftige Ladestationen vorgerüstet.

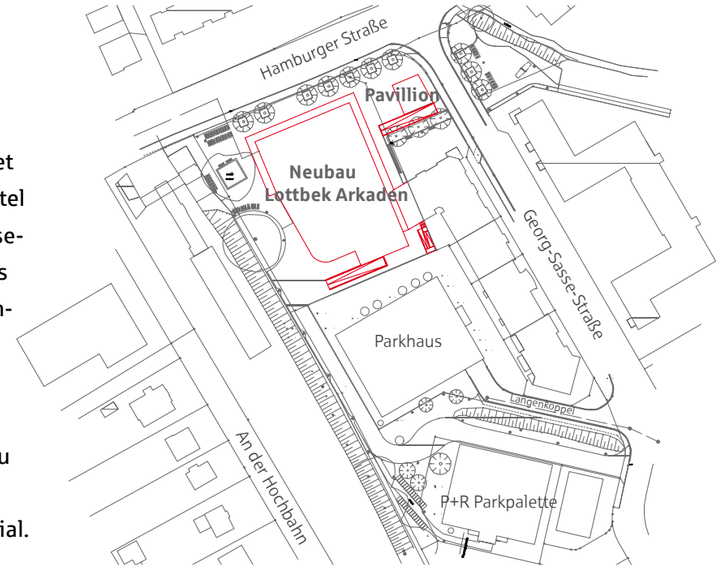
Lage



Lottbek Arkaden

Hamburger Straße 101
22949 Ammersbek

Das Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich direkt neben dem U-Bahnhof Hoisbüttel an der Ecke Hamburger Straße/Georg-Sasse-Straße in Ammersbek. Von dort aus sind es ca. 30 Minuten bis in die Hamburger Innenstadt. Trotz der unmittelbaren Nähe zur Metropole Hamburg sind es nur wenige Gehminuten bis in die idyllische Natur. Dadurch wird die Gemeinde Ammersbek zu einer attraktiven Wohn- und Geschäftsgegend mit steigendem Entwicklungspotential.



Bildquellen Exposé

Titelseite und Seite 2: Gebäude Ariadne Ahrnes - Photography S. 3: men scrolling on digital tablet checking products (von sirisakboakaew), S. 10: Gebäude Ariadne Ahrnes - Photography, S. 12: Tiefgarage (von Andre Bonn), Alfen Eve Double Pro-line, S. 15: They do screen time as a couple. Shot of a mature couple using a digital tablet while relaxing together on the sofa at home. (von T Hinrichsen/peopleimages.com), S. 16: Gebäude Ariadne Ahrnes - Photography

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu verkaufen?

Dann nutzen Sie das Netzwerk unserer Expertinnen und Experten, die kompetente Betreuung und die Seriösität eines der führenden Immobilienunternehmen des Nordens.

S-Immobiliengesellschaft Holstein mbh & Co. KG
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein

sparkasse-holstein.de/makler

Sparkasse
Holstein

Machen Sie bei uns fest!

Ihr Kontakt zu uns.

Sparkasse Holstein
Hagenstraße 19
22843 Bad Oldesloe
Telefon 04531 508-0
E-Mail info@sparkasse-holstein.de

Ihr Kontakt zur Vermietung.

Sven Voß
Immobilienmanagement
Hagenstraße 19
23843 Bad Oldesloe
Telefon 04531 508-73358
E-Mail sven.voss@sparkasse-holstein.de

Besuchen Sie uns auch gerne im Internet:

lottbekarkaden.de
sparkasse-holstein.de

Finanziert von der
Europäischen Union
NextGenerationEU

Sparkasse
Holstein