



С пользовательской точки зрения – это административное здание. А согласно концепции и ориентации это нечто большее, чем „только“ административное здание. Ведь предлагаемое пространство и свобода его оформления будут соответствовать специфическим требованиям этого городского района и в будущем.

Проектировщик учёл типичные структуры рабочей и жилой среды этого урбанизированного, многопланового городского района. Идея маломерных офисов и компактных рабочих мест оптимальным образом соответствует социальной структуре этого городского района.

Эта концепция использования здания на всех этажах одновременно способствует минимизации риска неполучения арендной платы и тем самым обуславливает возможность долгосрочной, надёжной сдачи в аренду.

Прочие преимущества, которые имеет это здание, мы изложим в настоящей оферте в соответствующем разделе.

Оптимистичный настрой этого городского района привлекает к себе именно творческих людей. Упомянутый настрой постоянно даёт всё новые импульсы процессу творчества. Эта офисная концепция составлена с учётом требований именно таких личностей. В этом здании каждый индивидуум действительно обретёт „свой“ уголок.



### Местоположение

Этот городской район между Альтона-Альтштадт и Санкт-Паули Он скотносится к тем районам города, которые развиваются постепенно, в которых издавна жили и работали люди. И традиция эта продолжается и по сей день. Близость к городу, множество отреставрированных старинных объектов недвижимости обуславливают его популярность.

Положительный настрой, являющийся отличительной чертой этого городского района, привлекателен именно для людей творческих профессий.

Здесь живут и трудятся люди, которым неуютно в конторских кварталах и тривиальных комплексах административных зданий. Здесь подрастает поколение молодых предпринимателей, которые ищут и находят единомышленников там, где они живут и работают. Эта арендаторская структура действует наподобие магнита, когда возникает необходимость найти других арендаторов на высвободившуюся площадь.

### Дополнительные сведения

Размер земельного участка:	ок. 600 м <sup>2</sup>
Размер сданной в аренду площади:	1.155,75 м <sup>2</sup>
Ежегодные <b>доходы</b> от сдачи в аренду:	<b>EUR 138.600,--</b>
Побочные расходы полностью	переложены на арендаторов
<b>Цена</b> покупки составляет	<b>EUR 2.550.000,-</b>
Арендаторы внесли залог в размере трёх ежемесячных арендных платежей.	



## Здание

С функциональной точки зрения подготовлено так, что в его данной структуре есть возможность соответствующим образом оборудовать почти все мыслимые рабочие места и / или мастерские, какими бы различными они ни были.

Избежать потерь, при неэффективном использовании, площадей удаётся посредством совместного использования кухонь и туалетов. На каждом этаже есть просторная кухонная секция с кафетерием (см. также раздел «Концепция здания»). В строительном аспекте здание подготовлено к тенденциям развития или изменениям рабочих мест, к предъявляемым к ним требованиям.

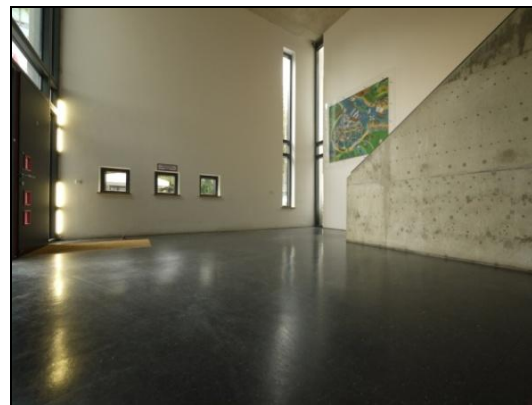
По своей конструкции (внешняя оболочка и внутреннее оборудование) здание сооружено таким образом, что для его долговременного использования и сохранения требуются минимальные затраты.

Все применённые исходные материалы являются износостойкими и экологически безупречными.

Здание подготовлено для любого вида отопления и электроснабжения в будущем. Предусмотрено также отопление, нейтральное по углекислому газу (или даже с нулевым выбросом углекислого газа).

Всё внутреннее пространство комплекса здания, за исключением конструкции лестничных площадок, может быть преобразовано в любое время. Выбранный метод выполнения строительных работ обеспечил повышенный уровень звукоизоляции благодаря усиленной защите от ударных шумов.

Всё в здании, включая первый этаж и подземный гараж, приспособлено для использования его людьми с ограниченными возможностями. В частности, все эксплуатационные секции, например, для тяжёлых грузов на „роликах“ доступны благодаря использованию грузовых лифтов.





## Концепция здания

Здание сооружено в результате тесного сотрудничества с городской администрацией и собственником. Возник комплекс для малых компаний, управляемый и сдаваемый в аренду предприятием СТЕГ (STEG), работающим в сфере услуг. В этом заключается преимущество собственника: ему нет нужды заботиться о решении арендных вопросов.

На земельном участке были сооружены два четырёхэтажных здания, которые с функциональной точки зрения представляют собой одно здание, имеющее совместный подземный гараж на 28 стояночных мест, складские и сервисные помещения площадью ок.300 м<sup>2</sup>.

Каждый дом имеет центрально расположенный, просторный входной холл, простирающийся на два этажа. Лестничная площадка расположена рядом с пассажирским и грузовым лифтом в центре здания.

Вокруг корпуса лестничной площадки предусмотрены все рабочие и офисные помещения на хорошо освещённых фасадах. Внутри здания есть достаточно места для сантехнических секций, кухни для сотрудников, других технических участков. Благодаря функциональной планировке объекта, в каждом здании и на каждом этаже можно создать небольшие помещения размером от 20 м<sup>2</sup> до 75 м<sup>2</sup> под индивидуальные офисы.

Здание спроектировано и сооружено таким образом, что возможны любые варианты планировки в зависимости от спроса.

На основании утвержденного строительного плана высота карниза крыши ограничена до 12 м. Здания из состоит из трёх полных этажей с высотой потолка 3,25 м, а также одного „мансардного этажа“ и расположенного над ним ступенчатого этажа с высотой потолка 2,60 м.

## Внутреннее пространство здания

выделено контрастом между оставленными в необработанном виде конструктивными элементами в облицовочном бетоне в соответствии с актуальным стилем в интерьере, белыми перегородками внутри помещений и буковыми дверями в тёмно-серых стальных рамах, а также высококачественными паркетными полами толщиной 2,4 мм. Эти паркетные полы на всех этажах уложены на плавающий бесшовный пол, допускающий большую нагрузку (750 кг / м<sup>2</sup>). Таким образом, вполне возможным становится чисто использование помещения под мастерскую. При этом можно будет легко перемещать евро-поддоны с допустимой полезной нагрузкой на полы, в том числе и с использованием лифта.



Все коммуникации проложены по каналам под полом; соответствующая плотность интегрированных наземных баков обеспечивает оптимизацию всевозможных условий труда и / или планировки помещений.

В общей сложности здание имеет четыре (по одной с обеих сторон лестничной площадки) вертикальные шахты для электропитания и телекоммуникаций; имеется также достаточно места для всего необходимого в будущем оборудования.

Колодцы подземных коммуникаций для воды, сточных вод, отопления и т.д. установлены у обеих замыкающих стен здания, а также в середине комплекса здания между обоими домами. Колодцы подземных коммуникаций имеют такие размеры, что в случае необходимости в них можно встроить ещё и вентиляционное оборудование или кондиционеры, в том числе и компактные.

Кроме того, имеющаяся между зданиями шахта является достаточно большой для того, чтобы в случае необходимости можно было соединить оба дома. Лестничные площадки с уложенным красным линолеумом оформлены контрастно по отношению к чёрному пыльному камню лестничных ступенек. Перила выполнены из стали.

Потолок подземного гаража предусмотрен для въезда автомобилей малой грузоподъёмности до 7,5 т. Гараж имеет шесть стояночных мест. На оставшейся площади над подземным гаражом имеются зелёные насаждения (кустарник и низкорослые деревья).



### **Управление**

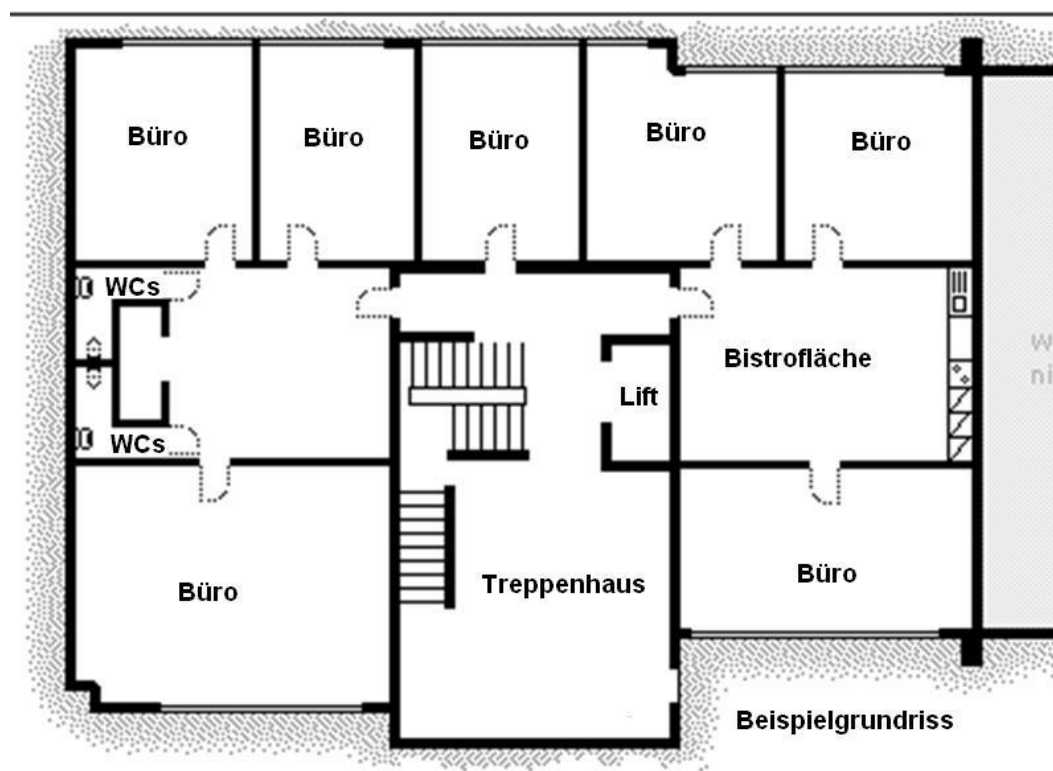
и сдачу в аренду осуществляет предприятие, работающее в сфере услуг. В этом заключается преимущество собственника: ему нет нужды заботиться



о решении арендных вопросов. Сервисные услуги арендаторам (уборка мест общего пользования), офисный менеджмент типа „light“ и многое другое организует это предприятие. Расходы на коммерческое и техническое управление оплачивают арендаторы.

Расчёт ежегодных управленческих расходов производится пропорционально расчётной используемой площади в рамках расчёта эксплуатационных расходов с арендаторами. В арендных договорах предусмотрен соответствующий раздел.

**Цена покупки** составляет EUR 2.550.000,- и маклерский сбор 6,25% , а также расходы на налоги и оформление.



### Примерная горизонтальная проекция

Büro - Офис

Treppenhaus – Лестничная клетка

Bistrofläche - Кафеетерий

Luno Gruppe Real Estate    Ferdinandstrasse 25-27, 20095 Hamburg  
Tel. fon +49 (0)40 229419-0 fax +49 (0)40 229419-19