

**ab ca. 20 m<sup>2</sup> bis ca. 212 m<sup>2</sup> hochwertige  
Büro-/Sozialflächen in gepflegter Umgebung**

22085 Hamburg, Büro/Praxis zur Miete

Objekt ID: 1147/Eh1



Bürofläche ca.: **275 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **275 m<sup>2</sup>**





## ab ca. 20 m<sup>2</sup> bis ca. 212 m<sup>2</sup> hochwertige Büro-/Sozialflächen in gepflegter Umgebung

Objekt ID	1147/Eh1
Objekttyp	Büro/Praxis
Adresse	22085 Hamburg
Bürofläche ca.	275 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	275 m <sup>2</sup>
Teilbar ab	20 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	Verfügbarkeit nach Absprache.
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Personenaufzug, Teeküche
Mieterprovision (gewerblich)	provisionsfrei für den Mieter!
Preis	auf Anfrage





## Objektbeschreibung

Auf dem verkehrsgünstig und zentral gelegenen Grundstück wurde ein Büro-/Geschäftshaus mit mehreren separaten Personenzugängen errichtet. Das gepflegte Gewerbeobjekt befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile in unmittelbarer Nähe zu gastronomischen Betrieben, die allen kulinarischen Ansprüchen gerecht werden. Derzeit stehen die folgenden Flächen zur Vermietung an:

Haus 3:

ca. 212 m<sup>2</sup> Büro-/Sozialfläche im 2. OG

Haus 5 a:

ca. 20 m<sup>2</sup> Bürofläche im 1. OG

ca. 43 m<sup>2</sup> Bürofläche im 1. OG

Flächendetails:

- Zugang über ein repräsentatives Treppenhaus
- Einbauküchen
- DSL-Anschluss
- getrennte Damen- und Herren WC-Anlagen zur Mitbenutzung
- sehr gute natürliche Belichtung
- flexible Raumaufteilung möglich
- Restaurants direkt vor der Tür
- nicht barrierefrei

Die von uns erstellte Offerte soll als Kurzinformation für das Objekt dienen. Bei weitergehendem Interesse stellen wir Ihnen gern detaillierte Unterlagen zur Verfügung.

## Ausstattung

### ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis Art: Verbrauchsausweis

Endenergiewert: 176 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieträger: Erdgas

Endenergiewert Strom: 40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Endenergiewert Wärme: 136 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieausweis gültig bis: 21.05.2024

## Sonstiges

Mietzeit nach Vereinbarung.

Der Mieter hat üblicherweise eine Mietsicherheit in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten (inkl. Nebenkosten und MwSt.) zu hinterlegen, ggf. auch in Form einer Bankbürgschaft möglich.

Zur Abstimmung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit unserem Büro unter der Rufnummer + 49 40 325 66 50.





Die Vermittlung der Flächen dieses Objektes erfolgt für den Mieter provisionsfrei!

## Energieausweis

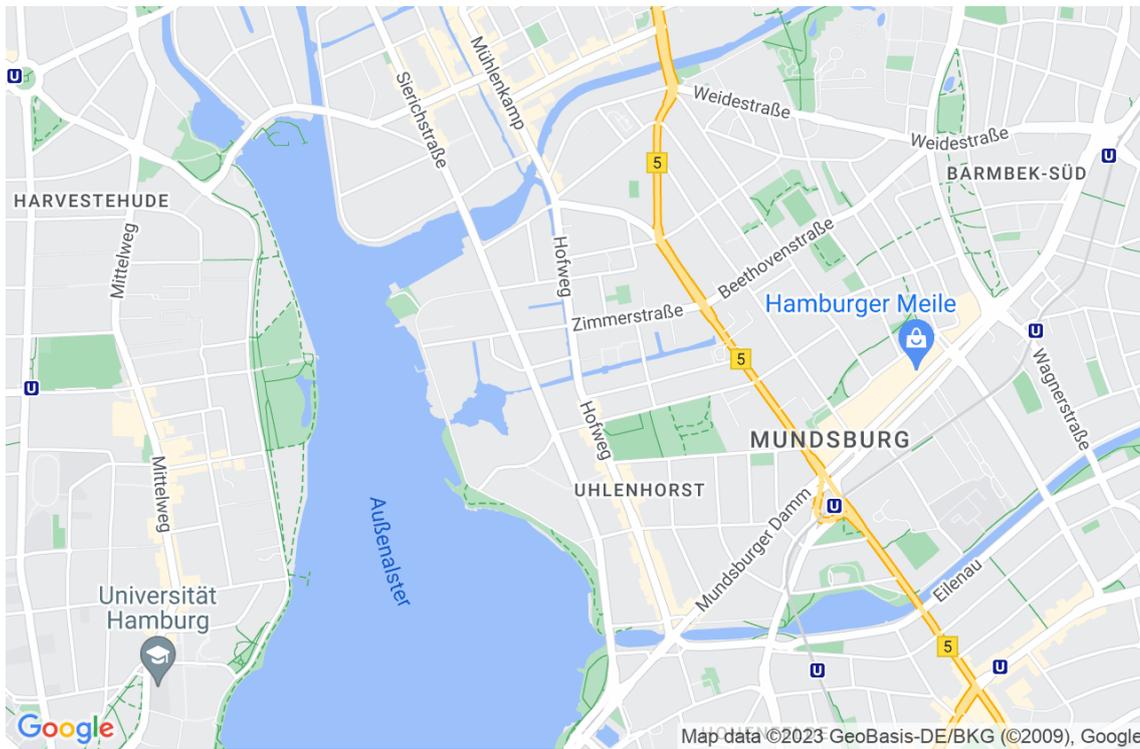
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	21.05.2024
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Endenergieverbrauch	176,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergieverbrauch Strom	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergieverbrauch Wärme	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





## Lage

Das angebotene Objekt liegt inmitten einer etablierten Büro- und Wohngegend in dem Hamburger Stadtteil Uhlenhorst, östlich der Alster. Dieser Stadtteil bietet eine gelungene Mischung aus Wohnhäusern, Bürogebäuden, Cafés und Restaurants. Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung. Zum einen ist die Hamburger Innenstadt in wenigen Fahrminuten, zum anderen die BAB 1 über die Elbbrücken in ca. 10 Autominuten zu erreichen. Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht durch U- und S-Bahnstationen sowie mehrere Buslinien.





**JI** JACOBI Immobilien  
GEWERBE UND INDUSTRIE

ca. 69 m<sup>2</sup> Einheit



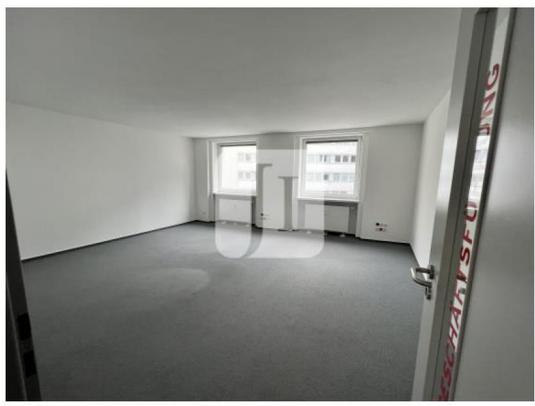
ca. 69 m<sup>2</sup> Einheit



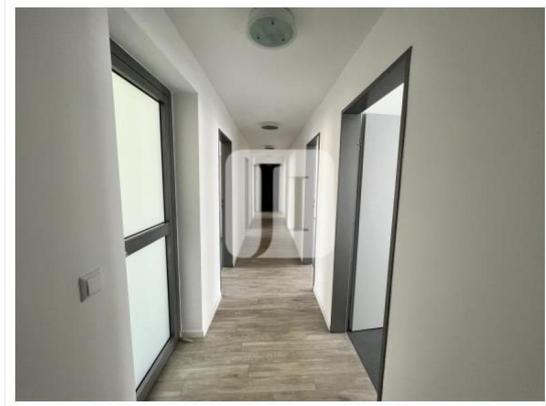
ca. 69 m<sup>2</sup> Einheit



ca. 127 m<sup>2</sup> Einheit



ca. 127 m<sup>2</sup> Einheit



ca. 127 m<sup>2</sup> Einheit





ca. 127 m<sup>2</sup> Einheit



ca. 127 m<sup>2</sup> Einheit

