



Praxis- oder Büroflächen in den Kölbenhöfen. Umsatzsteuer- und provisionfreie Anmietung möglich!

OBJEKT-ID

vm-bp-lmw1-5_1

ECKDATEN

Adresse	22763 Hamburg
Kaltmiete	4.497,40 €
Kaltmiete pro m ²	19,90 €/m ²
Nebenkosten	904,00 €
Gesamtfläche	226 m ²
Ladenfläche verfügbar	226 m ²
Verkaufsfläche verfügbar	226 m ²
Nutzfläche verfügbar	226 m ²
Bürofläche verfügbar	226 m ²
Teilbar ab	178 m ²
Etage	1
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

KOSTEN

Kaution	3 Bruttomonatsmieten zzgl. Ust.
---------	---------------------------------

ANSPRECH-PARTNER

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG
 Herr Giuliano de Souza
 Lübeckertordamm 1-3
 20099 Hamburg
 Telefon: 004940238307284
 E-Mail: g.desouza@wittlinger-co.de

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Die angebotenen Flächen befinden sich in attraktiver Lage zwischen den Hamburger Stadtteilen Ottensen und Bahrenfeld auf dem Areal der Kolbenhöfe, dem ehemaligen Kolbenschmidt-Gelände, das über die Friedensallee erschlossen wird. Das Quartier entwickelt sich aktuell zu einem lebendigen urbanen Standort. In den Kolbenhöfen entstehen rund 675 Wohnungen mit integrierten Gewerbe- und Büroflächen, ergänzt durch das benachbarte Max Brauer Quartier mit weiteren ca. 460 Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie einem Café und einer Kita.

Auch das direkte Umfeld ist durch zahlreiche Neubauprojekte geprägt, darunter moderne Büro- und Wohngebäude sowie der neu gestaltete Otto von Bahrenpark. Die gewachsene Verbindung von Wohnen und Arbeiten wird hier zeitgemäß fortgeführt und schafft ein attraktives Umfeld für unterschiedliche Nutzungen.

LAGE

Die Nähe zu den Zentren von Ottensen und Bahrenfeld bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie-, Bildungs- und Kulturangeboten. Dadurch hat sich der Standort sowohl als beliebtes Wohnumfeld als auch als gefragter Unternehmensstandort etabliert,

unter anderem für Dienstleistungsunternehmen und Akteure der Medien- und Kreativbranche. Im direkten Umfeld finden sich zudem zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken.

Das Gebäude ist Teil eines lebendigen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und profitiert von einer attraktiven Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung. Eine gute Sichtbarkeit sowie eine frequenzstarke Lage innerhalb des Areals bieten zusätzliche Standortvorteile.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch den nahegelegenen S-Bahnhof Bahrenfeld, die Buslinie an der Friedensallee sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnanschlüsse Bahrenfeld und Othmarschen gewährleistet.

AUSSTATTUNG

Die zur Vermietung stehenden Flächen befinden sich in einem modernen, gemischt genutzten Neubauensemble innerhalb des Quartiers Kolbenhöfe und überzeugen durch ihre zeitgemäße Architektur sowie eine hochwertige Ausstattungsqualität. Die Einheiten eignen sich ideal für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie Büro, Dienstleistung oder kleinteiligen Einzelhandel und bieten flexible Grundrissgestaltungen, die eine individuelle Anpassung an die Bedürfnisse des Nutzers ermöglichen.

Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre, während die klar strukturierte Gebäudekonzeption eine effiziente Flächennutzung unterstützt. Die Flächen sind in einem modernen Ausbaustandard gehalten und können je nach Mieterkonzept weiter ausgebaut werden.

Die Erschließung erfolgt komfortabel über ansprechend gestaltete Eingangsbereiche, ergänzt durch eine zeitgemäße technische Infrastruktur. Insgesamt handelt es sich um repräsentative Gewerbeflächen in einem dynamisch wachsenden Umfeld mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

SONSTIGES

Die Anmietung kann Umsatzsteuerbefreit erfolgen. Eine Anmietung erfolgt courtagefrei bei einer Laufzeit von mindestens 5 Jahren fest.

IMPRESSUM

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG
Lübeckertordamm 1-3
20099 Hamburg

Telefon: +49 40 238307280
moin@wittlinger-co.de

Sitz Hamburg
Amtsgericht Hamburg
HRA 126315

USt-IdNr.: DE335606695

?Persönlich haftende Gesellschafterin:

Kuhnert Wittlinger Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz Hamburg
Amtsgericht Hamburg
HRB 164833

USt.-IdNr.: DE334923999

Geschäftsführung:
Jeanette Kuhnert, Lisa-Marie Wittlinger

Zulassung erteilt nach:
§ 34c Gewerbeordnung

BILDER







WIR SIND
MITGLIED
IM IVD

www.wittlinger-co.de



IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD
BUNDESVERBAND DER IMMOBILIENBERATER,
MAKLER, VERWALTER UND
SACHVERSTÄNDIGEN E.V.

IVD Werbung Immobilienportale



Grundriss Leonore-Mau-Weg 1-5, ca. 226 qm, 1.OG