



## Industriecharme | Loftflächen | Historisches Quartier

### OBJEKT-ID

560@13@0@2509

### ECKDATEN

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Adresse                      | 22763 Hamburg          |
| Kaltmiete pro m <sup>2</sup> | 18,95 €/m <sup>2</sup> |
| Nebenkosten                  | 3,25 €/m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche                 | 52.000 m <sup>2</sup>  |
| Bürofläche verfügbar         | 1.301 m <sup>2</sup>   |
| Etage                        | 1                      |
| Verfügbar ab                 | Kurzfristig            |
| Baujahr                      | 1896                   |
| Zustand                      | Modernisiert           |

**ANSPRECH  
PARTNER**

Newmark  
Janina Kronbuegel  
Telefon: +49 (30) 7262188  
E-Mail: janina.kronbuegel@nmrk.com

**OBJEKT-  
BESCHREIBUNG**

Die Marzipanfabrik am Friesenweg 4 ist Teil eines revitalisierten Industrieareals mit historischer Prägung. Wo Ende des 19. Jahrhunderts Marzipan, Nougat und Textilien produziert wurden, ist ein urbanes Quartier mit Büro- und Gewerbeflächen entstanden, das die bestehende Bausubstanz bewusst weiterdenkt. Die charakteristischen Backsteinbauten wurden erhalten, modernisiert und durch zeitgemäße Gebäudestrukturen ergänzt, sodass ein stimmiger Übergang zwischen industrieller Vergangenheit und heutiger Nutzung entstanden ist.

Die Büroflächen verfügen über einen ausgeprägten Loft- und Industriecharakter und eignen sich für Nutzer, die offene Strukturen, robuste Architektur und ein kreatives Umfeld schätzen. Das Objekt richtet sich an Unternehmen, die Wert auf Identität, Geschichte und ein quartiersbezogenes Arbeiten legen – abseits klassischer Bürohäuser, aber mit klarer Funktionalität.

**LAGE**

Der Friesenweg liegt im Stadtteil Ottensen im westlichen Teil von Hamburg. Das Umfeld ist geprägt von ehemaligen Industrieflächen, kreativen Nutzungen und gewachsenen Gewerbestrukturen, die dem Quartier einen eigenständigen Charakter verleihen. Die Nähe zu Ottensens urbanem Kern mit Gastronomie, Einzelhandel und kulturellen Angeboten unterstützt einen lebendigen Arbeitsalltag. Gleichzeitig besteht eine gute Erreichbarkeit in Richtung Innenstadt, Altona und Elbe, wodurch der Standort sowohl urban als auch alltagstauglich bleibt.

**AUSSTATTUNG**

**BODENBELAG**  
nach Mieterwunsch

**KABELFÜHRUNG**  
Hohlraum- / Doppelboden

**ART DER VERKABELUNG**  
vorhanden

**BELÜFTUNG**  
mechanische Be- und Entlüftung

**SONNENSCHUTZ**  
vorhanden

**BELEUCHTUNG**  
Deckenbeleuchtung

**AUFZUG**  
Personenaufzug

BARRIEREFREI

Ja

TEEKÜCHE

Ja

#### **SONSTIGES**

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch ein ausführliches Exposé zur Verfügung. Besichtigung können flexibel vereinbart werden - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Unsere Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision beträgt bei einem Mietvertrag mit einer Laufzeit von bis zu fünf Jahren drei Nettomonatsmieten und bei Laufzeiten über fünf Jahren vier Nettomonatsmieten. Bei Vereinbarungen einer Staffelmiete wird die durchschnittliche Monatsmiete über die Vertragslaufzeit berechnet, ohne Sondervereinbarungen zu berücksichtigen. Beim Abschluss eines Kaufvertrags beträgt die Vermittlungsprovision 3,00 % des Kaufpreises. Alle Angaben verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und sind vom Mieter an Newmark Germany GmbH & Co. KG zu zahlen. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig.

BILDER



Impressionen\_01





Impressionen\_02



Impressionen\_03





Innenansicht 1



Innenansicht 2





Innenansicht 3

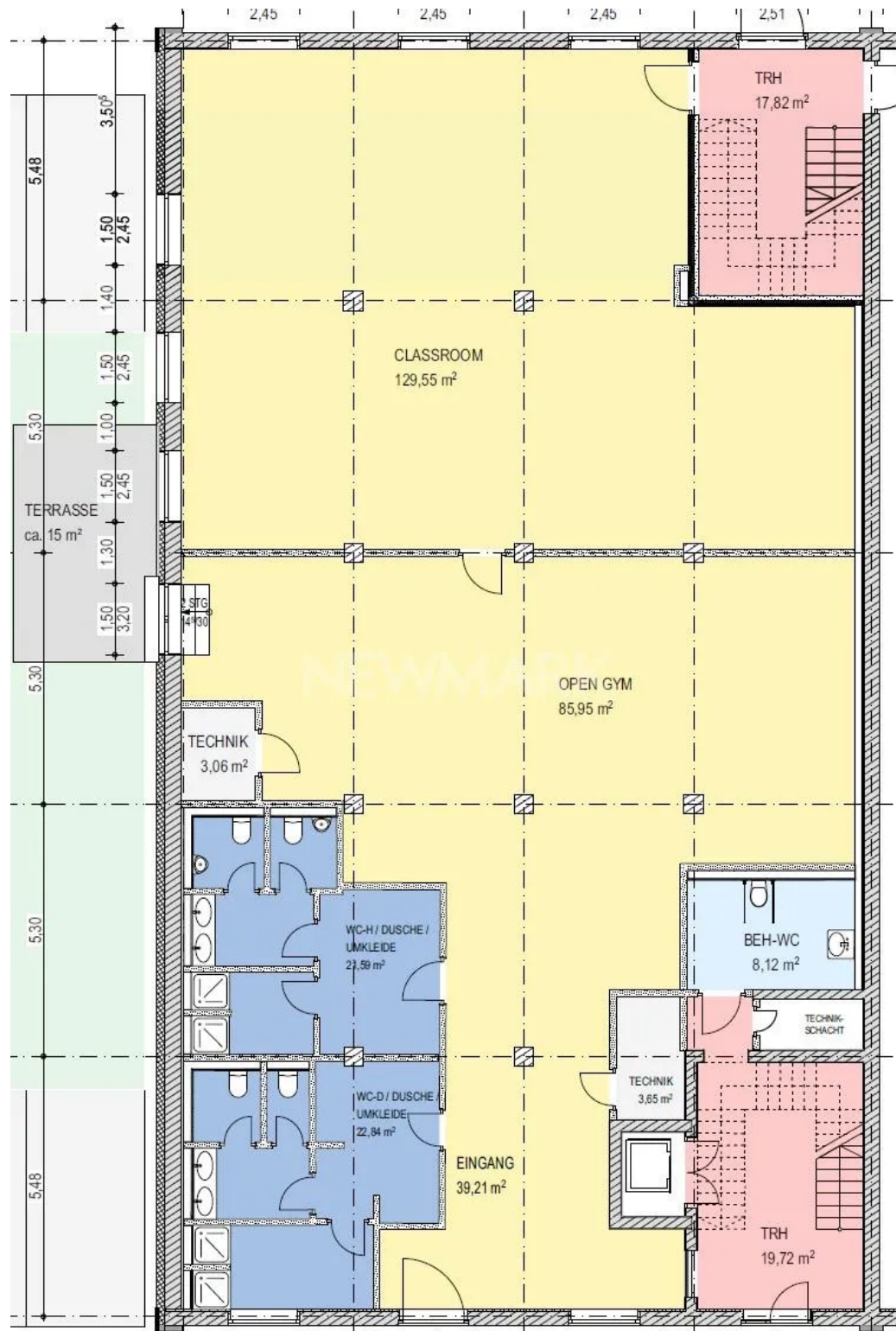


Innenansicht 4



Innenansicht 5

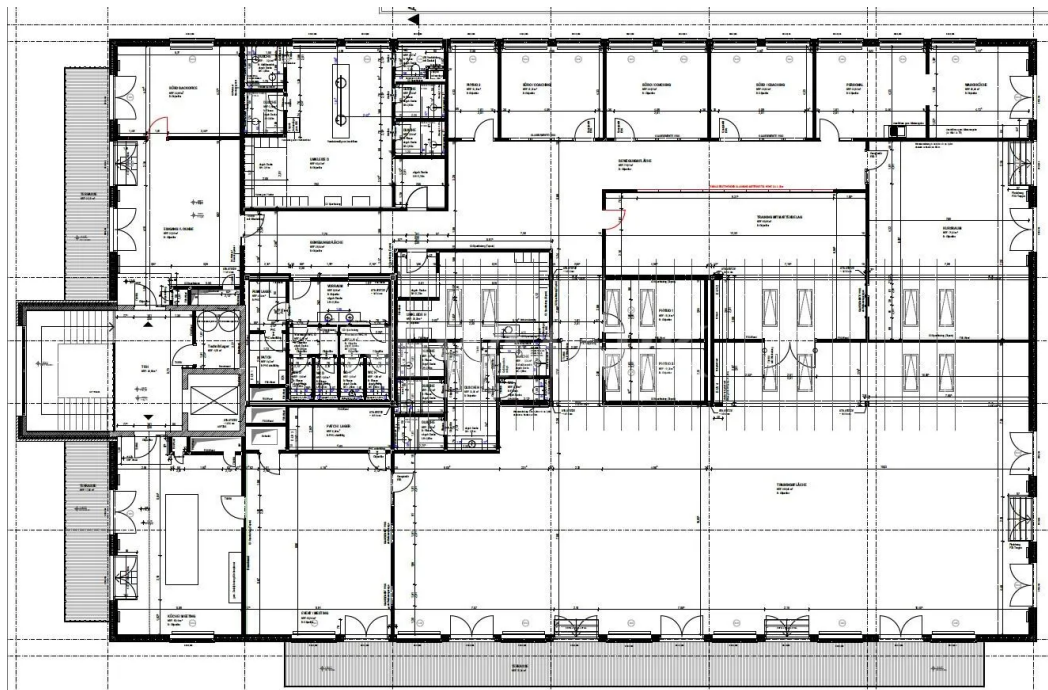




Haus 4 - Erdgeschoss, ca. 348 m²



Haus 26 - 2. Obergeschoss, ca. 1.800 m<sup>2</sup>



Haus 26 - Staffelgeschoss, ca. 1.256 m<sup>2</sup>