



## Provisionsfreie u. modernisierte Büro- / Praxisflächen in Barmbek-Süd

### OBJECT ID

11220

### MAIN CRITERIA

Address	22083 Hamburg / Barmbek-Süd
Object type	Rental property
Net rent per m <sup>2</sup>	€16.75/m <sup>2</sup>
Ancillary costs	€4,915.00
Available office space	1,228.14 m <sup>2</sup>
Divisible from	305 m <sup>2</sup>
Floor	1
Floor	Plastic
Year of construction	1975

---

Condition modernisiert

---

Energy certificate Energy demand certificate

---

## COSTS

---

Brokerage PROVISIONSFREI

---

## CONTACT

Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG  
Frau Melanie Gütschow  
Alstertwiete 3  
20099 Hamburg  
Phone: +49 (40) 410988824  
E-mail: mg@witthoeft-gewerbe.com

## DESCRIPTION

Das Gebäude wurde 1975 errichtet und erstreckt sich über vier Etagen mit einer vakanten Fläche von insgesamt ca. 1.228 m<sup>2</sup>, die sich über das 1. bis 4. Obergeschoss verteilen. Die Büro-/Praxisflächen sind ca. 305 m<sup>2</sup> bzw. ca. 311 m<sup>2</sup> groß. Das Gebäude kann komplett angemietet werden oder etagenweise. Das Foyer im Erdgeschoss kann nach Absprache mitgenutzt werden. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein barrierefreies WC, welches allen Mietern zur Verfügung steht. Die oberen Geschosse sind bereits modernisiert. Die WC's und Böden wurden überall erneuert. Die Renovierung des Foyers sowie des Treppenhauses stehen noch aus. Die Mietungen haben jeweils große Fensterfronten, die die Flächen hell und freundlich erscheinen lassen.

Die Geschosse teilen sich auf wie folgt:

- 1.OG (ca. 306 m<sup>2</sup>) EUR 16,00 / m<sup>2</sup>
- 2.OG (ca. 306 m<sup>2</sup>) EUR 16,50 / m<sup>2</sup>
- 3.OG (ca. 306 m<sup>2</sup>) EUR 17,00 / m<sup>2</sup>
- 4.OG (ca. 311 m<sup>2</sup>) EUR 17,50 / m<sup>2</sup>

In der hauseigenen Tiefgarage und auf dem Gelände können je nach Verfügbarkeit Pkw-Stellplätze (Doppelparker) für 250,00 € monatlich pro Stellplatz angemietet werden.

Eine umsatzsteuerfreie Anmietung ist möglich. Die Miete wird in diesem Fall entsprechend angepasst.

## LOCATION

Das Objekt befindet sich in Barmbek-Süd, einem dynamischen und aufstrebenden Stadtteil von Hamburg. Die direkte Umgebung bietet eine lebendige Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, ergänzt durch zahlreiche Cafés, Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station "Hamburger Straße" (U3) ist nur etwa 500 Meter entfernt, und mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Die Hamburger Innenstadt ist etwa 4 Kilometer entfernt und in ca. 10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Diese zentrale Lage macht das Gebäude zu einem idealen Standort

für Gewerbebetriebe, die von der Nähe zu wichtigen Geschäftszentren und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit profitieren möchten.

#### EQUIPMENT

- modernisierte Sanitäreinheiten
- neuer Vinylboden
- barrierefreies WC
- repräsentatives Foyer
- hauseigene Tiefgarage

#### IMPRINT

Firma: Witthöft Anlage- und Gewerbeimmobilien oHG, Alstertwiete 3, 20099 Hamburg  
Tel.: 0049 (0)40/410 98 88-0  
Fax: 0049 (0)40/410 98 88-22  
Geschäftsführer: Nils Witthöft und Oliver Schönbohm  
Handelsregister-Nr.: HRA 95146 - Amtsgericht Hamburg  
Firmengründung: 2000  
E-Mail: [business@witthoeft.com](mailto:business@witthoeft.com)

Aufsichtsbehörde: Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Wandsbek, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt  
Mitglied im Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD) und im Verein Hamburger Hausmakler von 1897 e.V. (VHH)

Alle Einzelheiten und Daten unserer Angebote richten sich nach den Angaben der jeweiligen Auftraggeber. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Eine ortsübliche Maklercourtage ist erst mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Die auf dieser Internetseite angebotenen Leistungen (Zusendung von Exposés) sind für den Nutzer kostenlos. Bitte geben Sie Ihre Daten richtig und vollständig an, so dass wir Ihre Anfrage umgehend bearbeiten können.

BILDER



Moderner Eingangsbereich





modernisierter Büroraum



große Fensterfronten



WC