

Exposé

Bürofläche in Hamburg

Moderne und vermietete Büro-/Ladenfläche in begehrter Lage von Eimsbüttel



Objekt-Nr. **OM-212127**

Bürofläche

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Carina W.

Eppendorfer Weg 13
20149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1956	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	121,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	121,00 m ²
Zustand	modernisiert	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig modernisierte Gewerbefläche im lebendigen und gefragten Stadtteil Eimsbüttel. Das Objekt wurde im Juni 2025 umfassend renoviert und befindet sich in einem modernen, sehr gepflegten Zustand.

Die Fläche ist seit Mai 2025 an ein Kosmetikstudio vermietet und eignet sich ideal als attraktive Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen. Der Mietvertrag wurde mit einer Festlaufzeit von 5 Jahren abgeschlossen, kann bei Bedarf aber auch kurzfristig enden. Somit wäre die Fläche bei Eigenbedarf nach Kauf und Zahlung verfügbar.

Die Nettokaltmiete ist gestaffelt und beträgt derzeit 2.500 € monatlich.

Highlights:

- Umfangreiche Modernisierung im Juni 2025
- Hochwertiger Zustand
- Vermietet seit Mai 2025
- Langfristiger Mietvertrag (noch 4 Jahre Festlaufzeit mit Option zur Verlängerung) oder kurzfristiger Bezug nach Wunsch
- Aktuelle Nettomiete: 2.500 € monatlich
- Attraktive Lage in Eimsbüttel
- Provisionsfreier Verkauf
- Flexible Angebotsabgabe möglich
- Bruttomietrendite über 5 % in guter/zentraler Lage

Bei Fragen zum Objekt oder einem Besichtigungstermin erreichen Sie mich unter:
08923787902

Hinweis:

Das auf den Fotos sichtbare Inventar gehört der Mieterin und ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Weitere Informationen stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung. Bitte keine Makleranfragen.

Ausstattung

Im bekannten Eppendorfer Weg befindet sich diese helle und modernisierte Bürofläche im Erdgeschoss eines charmanten Rotklinkergebäudes aus dem Jahr 1956.

Die Gewerbefläche umfasst insgesamt ca. 121 m² und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus repräsentativem Charakter und funktionaler Aufteilung. Herzstück ist der großzügige, lichtdurchflutete Hauptraum mit bodentiefen Fenstern und eigenem Eingang. Ergänzt wird die Fläche durch einen weiteren Raum zur ruhigen Gartenseite, eine moderne Pantry-Küche sowie separate Damen- und Herren-WCs.

Schöne Bodenbeläge, hohe Decken und große Fensterflächen schaffen eine angenehme und inspirierende Arbeitsatmosphäre mitten im urbanen Umfeld von Eimsbüttel.

Im Untergeschoss, das intern mit der Erdgeschosebene verbunden ist, stehen ca. 26 m² Nutzfläche zur Verfügung. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Lager-, Abstell- oder Arbeitsfläche und verfügen unter anderem über einen Raum mit Waschbecken sowie die eigene Heizungsanlage.

Highlights:

- Ca. 121 m² Büro-/Praxisfläche im Erdgeschoss
und Nutzfläche im Untergeschoss
- Repräsentativer Hauptraum mit bodentiefen Fenstern
- Eigener Eingang
- Moderne Pantry-Küche
- Separate Damen- und Herren-WCs
- Hohe Decken und helle Räume
- Große Fensterfronten zum Eppendorfer Weg sowie zum Gartenbereich - daher sehr hell
- Charmantes Rotklinkergebäude aus 1956
- Attraktive Lage am beliebten Eppendorfer Weg

Die Fläche eignet sich ideal für Büro, Praxis, Studio oder andere dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkauf der Immobilie erfolgt über die Eigentümerin und ist daher provisionsfrei. Ich bitte von Makleranfragen abzusehen.

Bei Fragen zum Objekt oder einem Besichtigungstermin erreichen Sie mich unter:
08923787902

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Eimsbüttel am bekannten Eppendorfer Weg. Das lebendige Wohn- und Gewerbequartier bietet zahlreiche Restaurants, Cafés sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung.

Die Anbindung ist hervorragend:

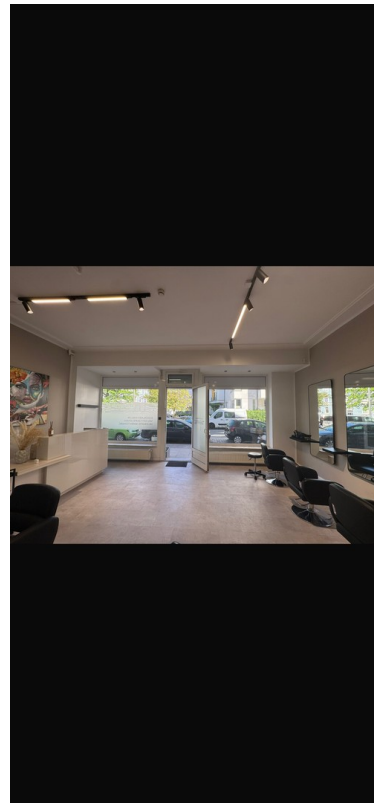
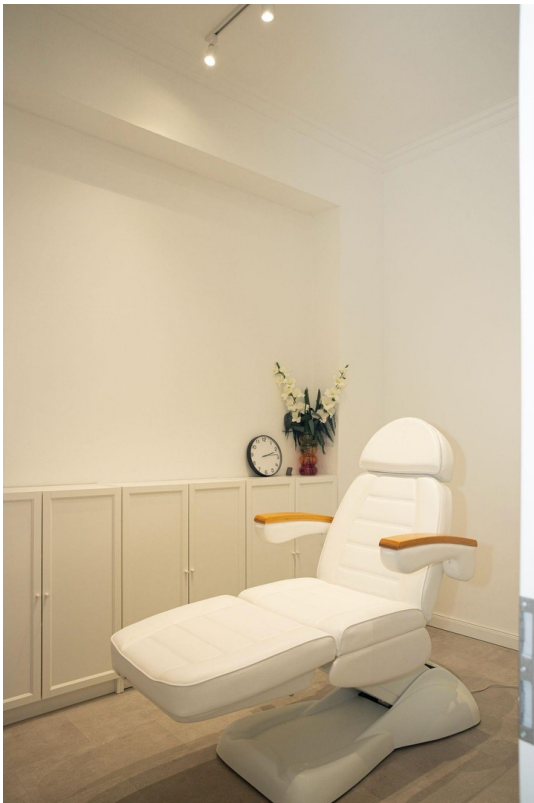
- Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar
- Hauptbahnhof ca. 10 Minuten Fahrzeit
- Autobahn ca. 10 Minuten entfernt
- Flughafen Hamburg ca. 20 Minuten entfernt

Zudem sorgen zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

