

# Exposé

## Bürofläche in Bremen

### Provisionsfreie Büro- und Praxisflächen in denkmalgeschütztem Gebäude in Hulsberg



Objekt-Nr. OM-361683

#### Bürofläche

Vermietung: **4.037 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jonas Brinkhege

Friedrich-Karl-Straße 55  
28205 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1922	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Büro- /Praxisfläche	292,00 m²
Mietsicherheit	10.000 €	Gesamtfläche	367,00 m²
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	10
Übernahmetermin	01.03.2025	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise mit Mauerwerk und Betonstützen errichtet. Die markante Klinkerfassade verleiht dem Objekt einen repräsentativen Charakter und bewahrt zugleich den historischen Stil der Immobilie.

Die Mietfläche befindet sich im 2. Obergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1922, das ehemals als Fernsprechamt „Hansa“ genutzt wurde. Das Objekt liegt zentral im Stadtteil Hulsberg, direkt gegenüber dem Klinikum Bremen-Mitte.

## Ausstattung

Ein neuer Personenaufzug wurde im Jahr 2024 installiert und ermöglicht einen barrierearmen Zugang zu allen Ebenen. Für den täglichen Betrieb steht eine separate Teeküche zur Verfügung – ideal für Büro- oder Praxisnutzung.

Die Flächen sind mit Holz- und Kunststoffenstern ausgestattet, die über eine moderne Wärmeschutzverglasung verfügen. Die Beheizung erfolgt effizient über eine zentrale Fernwärmanlage.

Zur weiteren Ausstattung gehören zwei WC-Räume, großzügige Kellerflächen, Fahrradstellplätze sowie PKW-Stellplätze und Besucherparkplätze. Die Anzahl der Stellplätze kann individuell abgestimmt werden.

Die Immobilie eignet sich ideal für eine gewerbliche Nutzung im Büro- oder Praxisbereich und verbindet ein hochwertiges Arbeitsumfeld mit historischem Ambiente und zeitgemäßer Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Es besteht die Möglichkeit, zusätzliche Flächen nach Absprache zu integrieren.

## Lage

Die Mietfläche liegt im Herzen des Bremer Stadtteils Hulsberg – direkt gegenüber dem Klinikum Bremen-Mitte.

Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus offener und geschlossener Wohnbebauung. Entlang der stärker frequentierten Straßen finden sich zudem kleinere Einzelhandelsgeschäfte, die zur lebendigen Infrastruktur des Viertels beitragen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Büro



Detail Fassade



# Exposé - Galerie



Eingang



Konferenzraum



Ausblick Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus



Ansicht Parkplatz

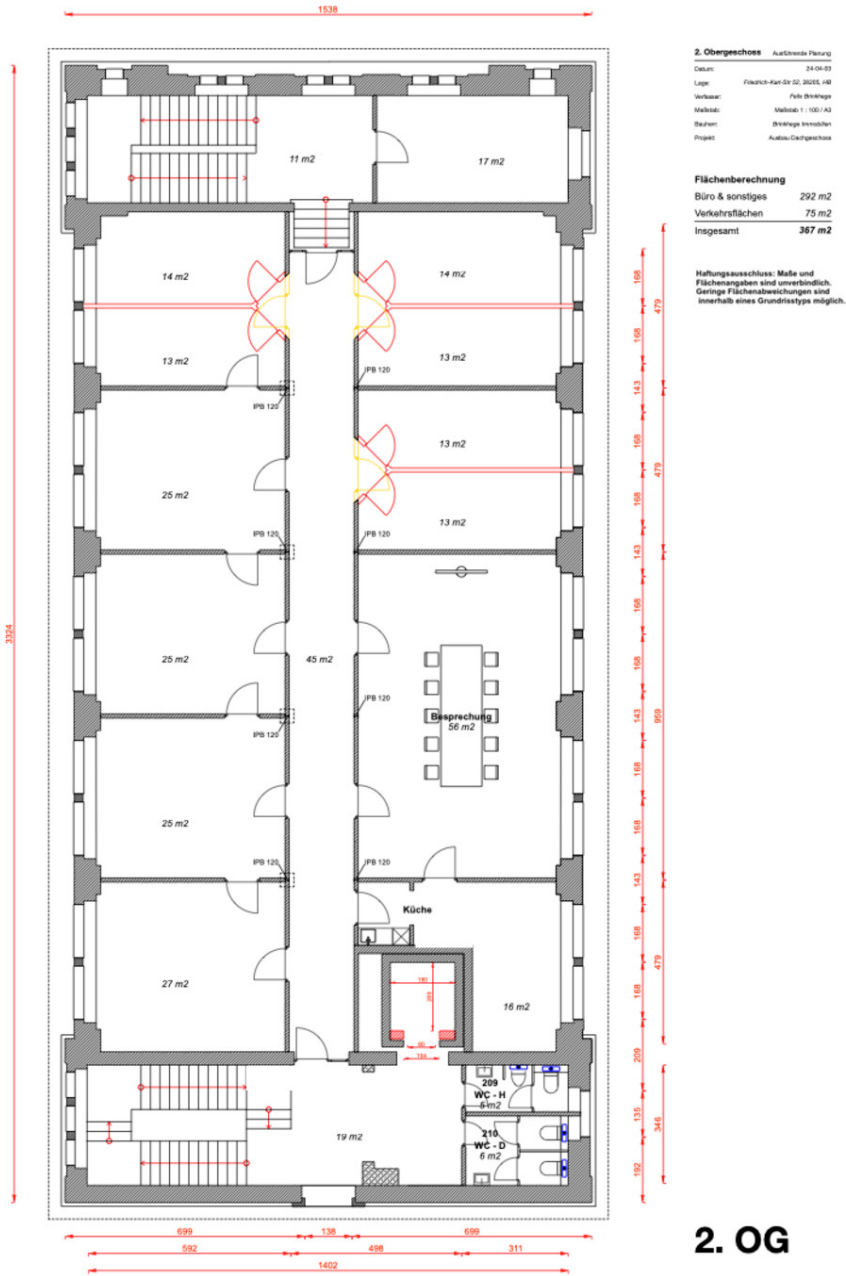
# Exposé - Grundrisse

Friedrich-Karl-Straße 55  
28205 Bremen



jonas@brinkhege.com  
+49 1732454991

## Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Parkplätze





Denkmalgeschütztes Gebäude mit  
provisionsfreien Büro- und Praxisflächen  
in zentraler Lage

**Fläche:**

ca. 367 m<sup>2</sup>

**Adresse:**

Friedrich-Karl-Straße 55

**Preis:**

11 €/m<sup>2</sup>

## Wichtigste Daten im Überblick

Die Mietfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1922, das ehemals als Fernsprechamt „Hansa“ genutzt wurde. Das Objekt liegt zentral im Stadtteil Vorstadt, direkt gegenüber dem Klinikum Bremen-Mitte

**Gesamtfläche:** ca. 367 m<sup>2</sup> (bei bedarf mehr)

**Büro & sonstiges:** ca. 292 m<sup>2</sup>

**Verkehrsflächen:** ca. 75 m<sup>2</sup>

**Teilbar ab:** Verhandelbar

**Geschoss:** 2.OG

**Baujahr:** 1922

**Provision:** Provisionsfrei

**Mietkonditionen:** Verhandelbar

**Nettokaltmiete:** ca. 11 €/m<sup>2</sup>

**Nebenkosten:** ca. 3,70 €/m<sup>2</sup>

**Kaution:** 3 Nettokaltmieten

**Energieausweis:** Denkmalgeschützt

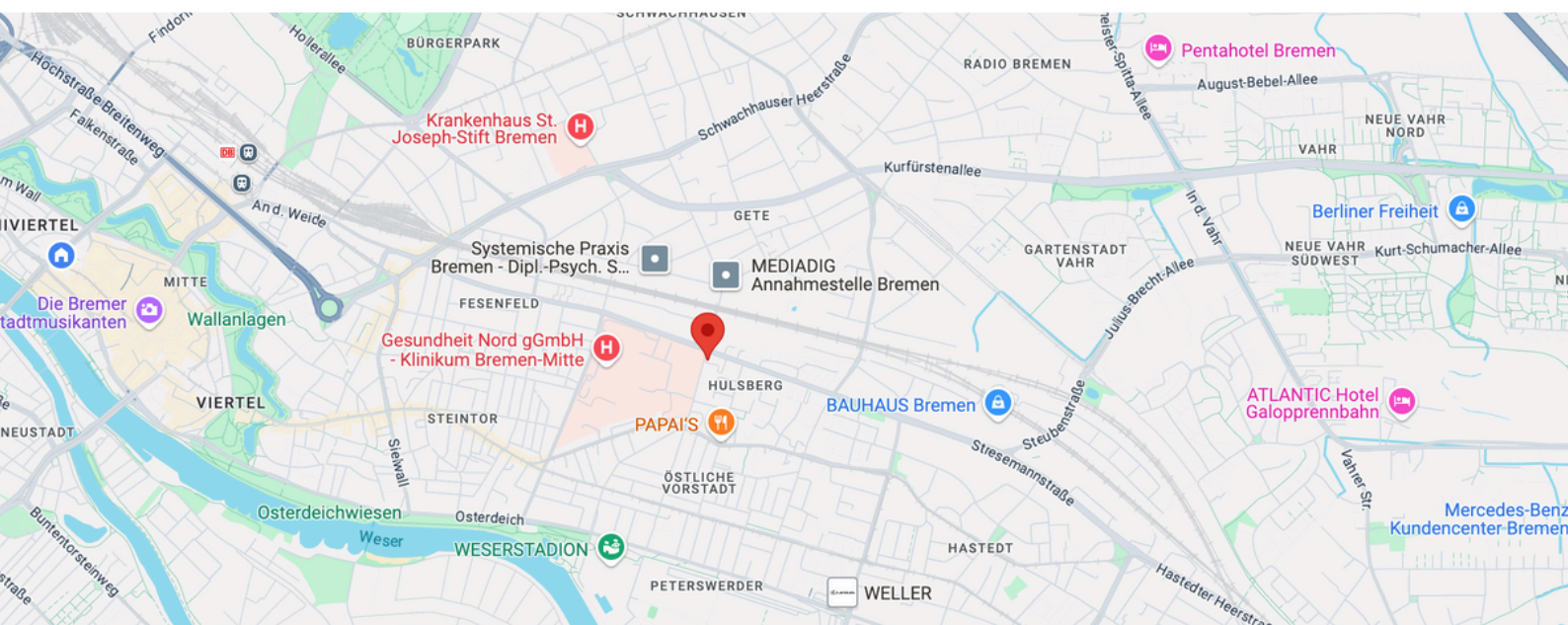
**Energieträger:** Fernwärme

**Verfügbar ab:** Ab 01.03.2026

## Zentrale Bürofläche in direkter Nachbarschaft zum Klinikum Bremen-Mitte

Die Mietfläche liegt im Herzen des Bremer Stadtteils Hulsberg – direkt gegenüber dem Klinikum Bremen-Mitte.

Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus offener und geschlossener Wohnbebauung. Entlang der stärker frequentierten Straßen finden sich zudem kleinere Einzelhandelsgeschäfte, die zur lebendigen Infrastruktur des Viertels beitragen.



### Lage:

<b>Umfeld</b>	Wohngebiet
<b>Distanz zur Bushaltestelle</b>	0,01 km
<b>Distanz zum HBF</b>	2,4 km
<b>Distanz zum Flughafen</b>	6 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	5 km
<b>Distanz zum Stadtzentrum:</b>	3,5 km

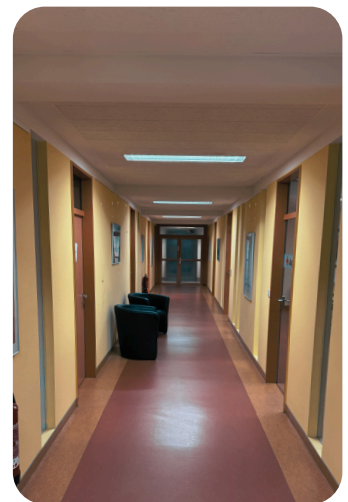


## Ausstattung

<b>Bauweise:</b>	Massive Bauweise (Mauerwerk, Betonstützen)
<b>Fassade:</b>	Klinkermauerwerk
<b>Aufzug:</b>	Personenaufzug Vorhanden (2024 neu eingebaut)
<b>Küche:</b>	Kleine Teeküche
<b>Fahrradstellplätze:</b>	Vorhanden (Anzahl nach Absprache)
<b>Stellplätze:</b>	Vorhanden (Anzahl nach Absprache)
<b>Besucherparkplätze:</b>	Vorhanden (Anzahl nach Absprache)
<b>Heizung</b>	Fernwärme - Zentralheizung
<b>Keller:</b>	Vorhanden (Anzahl nach Absprache)
<b>WC:</b>	2 WC -Räume
<b>Fenster:</b>	Holz- und Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung



Treppenhaus



Flur



Büro



Büro



## Impressionen



*Eingang*

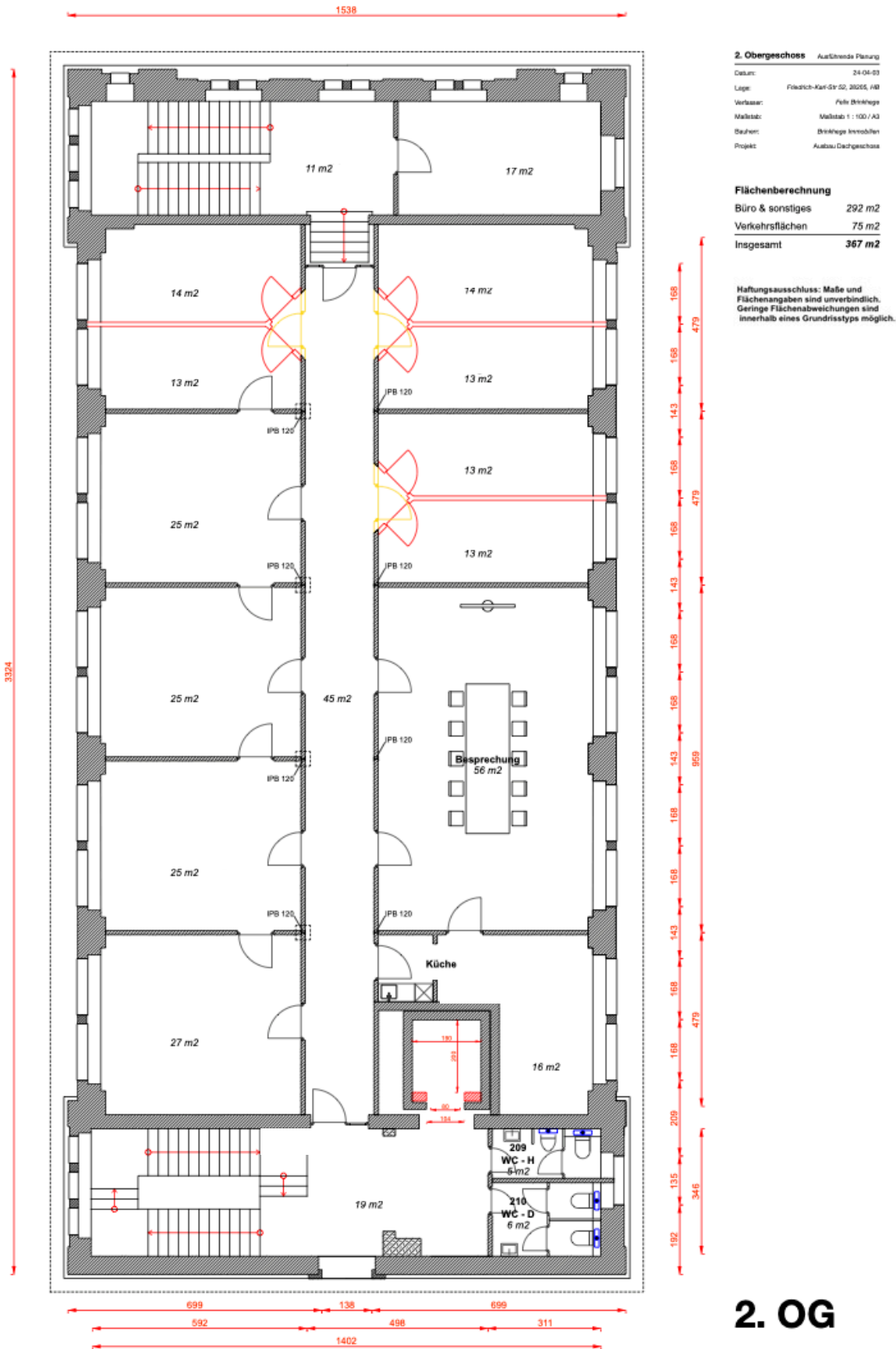


*Konferenzraum*



*Ansicht Parkplatz*

Grundrisse





Parkflächen





## Bei Interesse wenden Sie sich bitte an

Brinkhege Immobilien  
Jonas Brinkhege: +49 173 2454991

M: [jonas@brinkhege.com](mailto:jonas@brinkhege.com)  
T: +49 421 89781670  
W: <http://www.brinkhege.com>



Datum: 25-01-20  
Lage: Friedrich-Karl-Str 52, 28205, HB  
Verfasser: Felix Brinkehege  
Maßstab: Maßstab 1 : 250 / A3  
Bauherr: Brinkehege Immobilien  
Projekt: Ausbau Dachgeschoss

- Ausfahrt 1
- Ausfahrt 2
- Ausfahrt 3
- Ausfahrt 4
- Ausfahrt 5
- Ausfahrt 6
- Ausfahrt 7
- Ausfahrt 8
- Ausfahrt 9