

# Exposé

## Bürofläche in Hamburg

**Gewerbeeinheit mit 4,5 Zimmern – ideal für Büro, Praxis oder Ähnliches**



Objekt-Nr. OM-429846

### Bürofläche

Vermietung: **1.392 € + NK**

Ansprechpartner:  
Vollers Immobilien GmbH

22761 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Energieträger	Gas	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	4.176 €	Büro- /Praxisfläche	96,00 m²
Übernahme	ab Datum	Gesamtfläche	96,00 m²
Übernahmedatum	01.04.2026	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbefläche umfasst insgesamt 4,5 gut geschnittene Räume und eignet sich ideal als Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsstandort. Durch die durchdachte Raumaufteilung lassen sich separate Arbeitsbereiche, Besprechungsräume sowie ein Empfangs- oder Wartebereich optimal realisieren.

Die Einheit überzeugt durch helle Räume und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für eine gute natürliche Belichtung und schaffen ein produktives Umfeld für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen. Die halbe Raumeinheit kann flexibel als Archiv, Serverraum, Teeküche oder zusätzlicher Arbeitsplatz genutzt werden.

Ein Sanitärbereich ist vorhanden. Die Räumlichkeiten bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lassen sich an unterschiedliche Nutzungskonzepte anpassen — von klassischem Büro über Beratungs- und Therapieräume bis hin zur Agentur- oder Schulungsfläche.

Dank der funktionalen Aufteilung eignet sich die Fläche sowohl für kleinere Unternehmen als auch für wachsende Teams, die Wert auf strukturierte Arbeitsabläufe und eine repräsentative Umgebung legen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Gewerbefläche befindet sich im Hamburger Stadtteil Bahrenfeld, einem gewachsenen und vielseitig geprägten Standort im westlichen Bereich der Hansestadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung aus und bietet damit ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Dienstleistungs- und Bürokonzepte.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dadurch profitieren sowohl Mitarbeiter als auch Kunden von kurzen Wegen und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung zu den nächstgelegenen U-Bahn-Stationen sowie in Richtung Innenstadt. Auch mit dem PKW ist der Standort komfortabel zu erreichen — über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen bestehen zügige Verbindungen zu den Autobahnen A1 und A24 sowie in das Hamburger Stadtgebiet.

Insgesamt handelt es sich um eine gut erreichbare, etablierte Lage mit solider Infrastruktur und optimalen Voraussetzungen für einen dauerhaft erfolgreichen Unternehmensstandort.

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Büro 1

# Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 2



# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Büro 3

# Exposé - Galerie



Büro 3



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Duschbad



Blick in den Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Garten