

# Exposé

## Bürogebäude in Hamburg

### Klinikimmobilie in direkter Nachbarschaft zur Asklepios Klinik Barmbek



Objekt-Nr. OM-444840

**Bürogebäude**

Verkauf: **4.700.000 €**

Telefon: 01573 9482710

22297 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1989	Gewerbefläche	2.600,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	6.557,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	2.600,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Stellplätze	50
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	360.000
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Klinikgebäude in hervorragender Lage der City Nord in Hamburg, in unmittelbarer Nachbarschaft zur renommierten Asklepios Klinik Barmbek.

Die Immobilie wurde in den 1990er-Jahren errichtet und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Vollgeschosse. Seit der Fertigstellung wird das Gebäude durchgehend als Dialysezentrum genutzt und ist aktuell noch bis Juni 2026 vermietet.

Das großzügige Grundstück umfasst ca. 6.557 m<sup>2</sup> und bietet über 50 Außenstellplätze – ein wesentlicher Vorteil für medizinische Nutzungen und eine komfortable Erreichbarkeit für Patienten und Personal.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück der Freie und Hansestadt Hamburg. Die Laufzeit des Erbbaurechts endet am 31.12.2049. Der vollständige Erbbauzins für die verbleibende Laufzeit wurde bereits entrichtet, sodass für den zukünftigen Erwerber keine laufenden Zahlungen anfallen.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag ist die Nutzung auf den Gesundheitsbereich beschränkt, beispielsweise für Arztpraxen, Klinikbetrieb, Pflegeeinrichtungen oder vergleichbare medizinische Nutzungen.

**\*\*Zusätzlich besteht ein attraktives langfristiges Entwicklungspotenzial:\*\***

Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan „Barmbek-Nord 13“, in dem das Grundstück als Kerngebiet (MK) ausgewiesen ist. Demnach ist eine Neubebauung entlang der Straßenfront mit bis zu sechs Vollgeschossen sowie im rückwärtigen Bereich (Innenhof) mit bis zu drei Vollgeschossen grundsätzlich möglich (siehe beigefügten Bebauungsplanausschnitt).

Für eine entsprechende Projektentwicklung ist jedoch eine Neuverhandlung sowie Verlängerung des bestehenden Erbbaurechts mit der Freie und Hansestadt Hamburg erforderlich.

Diese Immobilie bietet somit nicht nur einen etablierten Gesundheitsstandort, sondern auch eine interessante Perspektive für eine zukünftige Neuentwicklung in gefragter Lage.

Die Klinik ist derzeit bis Juni 2026 zu einer monatlichen Nettomiete in Höhe von 30.000,00 € vermietet. Die Immobilie wird nach Ablauf des Mietverhältnisses frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben.

Die Immobilie wird direkt vom Eigentümer und provisionsfrei verkauft.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück der Freie und Hansestadt Hamburg. Die Laufzeit des Erbbaurechts endet am 31.12.2049.

Der vollständige Erbbauzins für die verbleibende Laufzeit wurde bereits entrichtet, sodass für den zukünftigen Erwerber keine laufenden Zahlungen anfallen.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag ist die Nutzung auf den Gesundheitsbereich beschränkt, beispielsweise für Arztpraxen, Klinikbetrieb, Pflegeeinrichtungen oder vergleichbare medizinische Nutzungen.

Die Immobilie wird direkt vom Eigentümer und provisionsfrei verkauft.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der etablierten City Nord in Hamburg, einem bedeutenden Büro- und Gesundheitsstandort mit ausgezeichneter Infrastruktur. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die renommierte Asklepios Klinik Barmbek, wodurch sich ein starkes medizinisches Umfeld mit zahlreichen ergänzenden Einrichtungen ergibt.

Die Verkehrsanbindung ist bereits heute sehr gut: Eine S-Bahn-Anbindung befindet sich in direkter Nähe und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt sowie des Umlands.

Darüber hinaus wird in den kommenden Jahren die neue U-Bahn-Linie U5 Hamburg mit einer Haltestelle in unmittelbarer Umgebung realisiert. Dies wird die Anbindung des Standorts zusätzlich deutlich verbessern und die Attraktivität nachhaltig steigern.

Insgesamt handelt es sich um eine hervorragend angebundene Lage mit weiter wachsendem Entwicklungspotenzial.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Nachbargebäude (Asklepios)

# Exposé - Galerie



Nachbarbebauung Neubau



Außenstellplätze

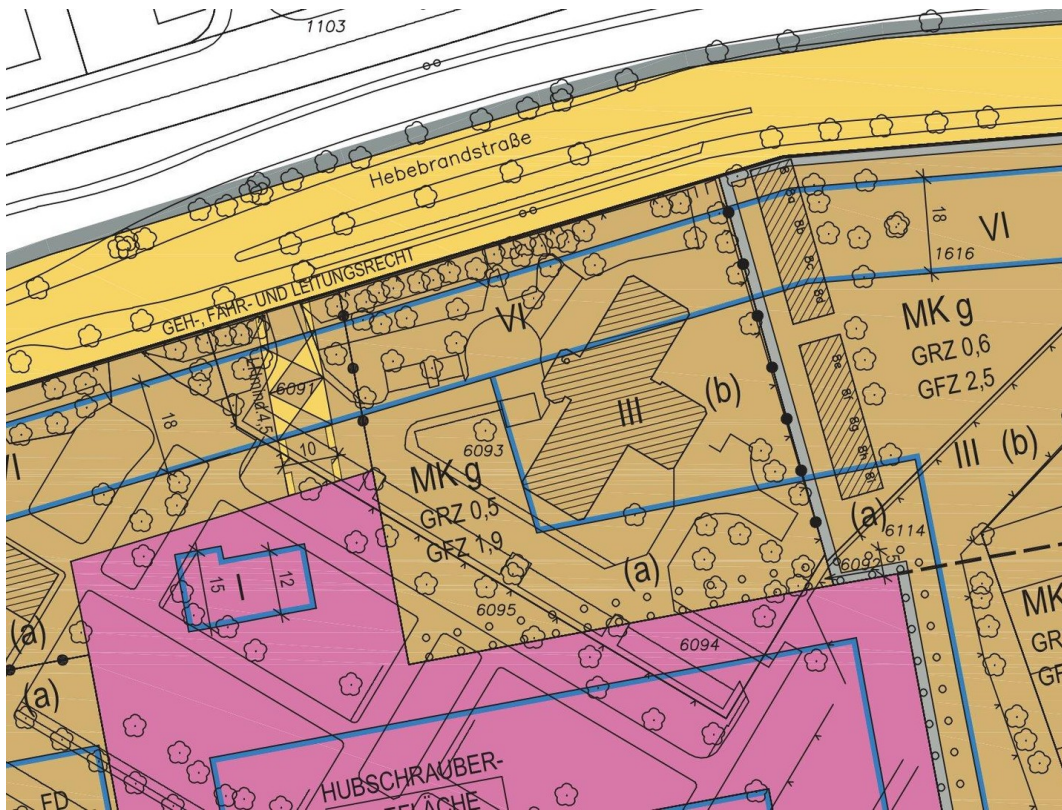
# Exposé - Galerie



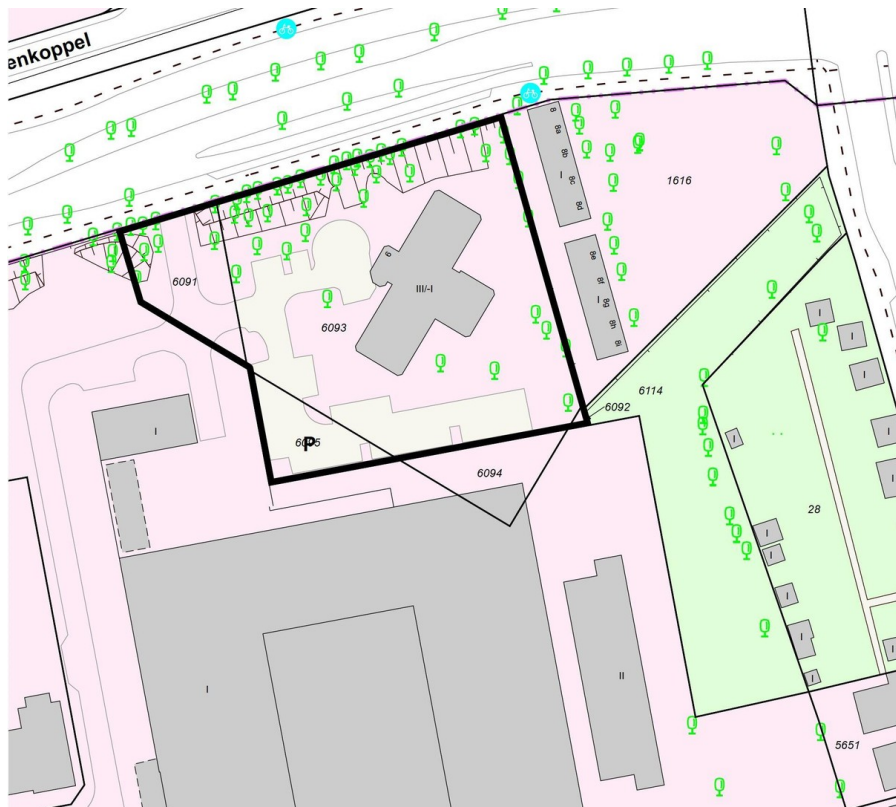
Außenstellplätze



# Exposé - Galerie

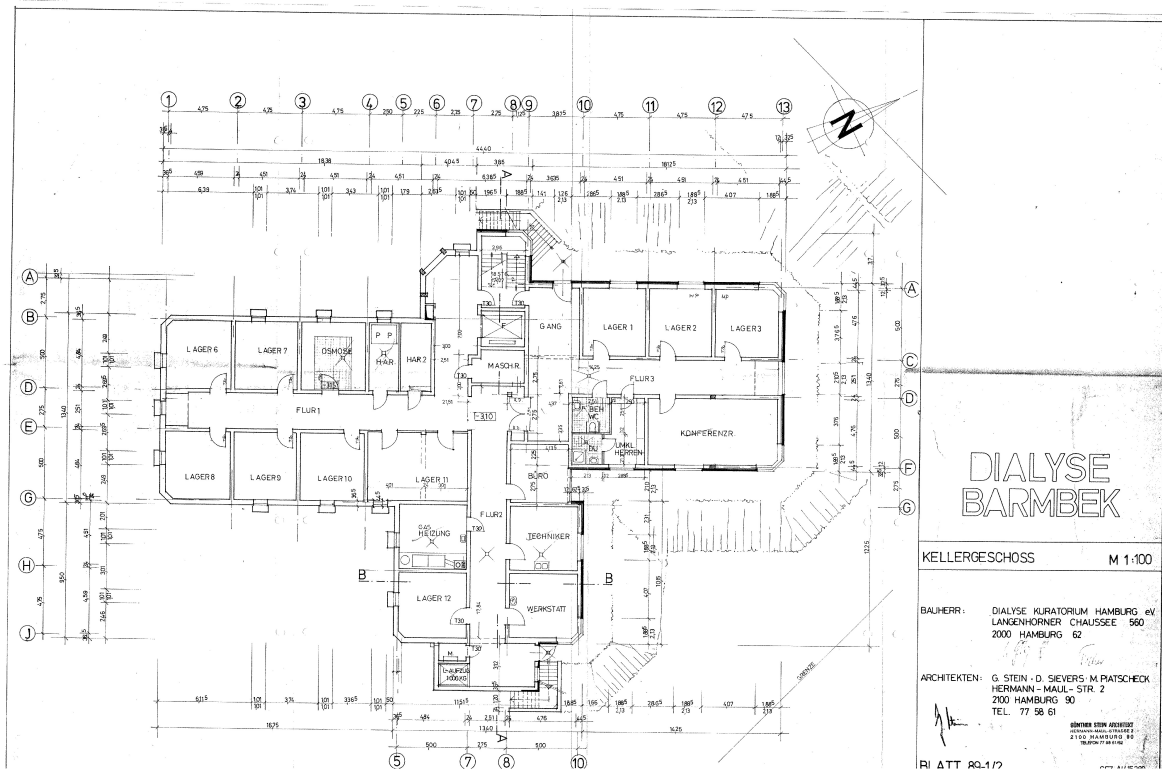


Auszug Bebauungsplan

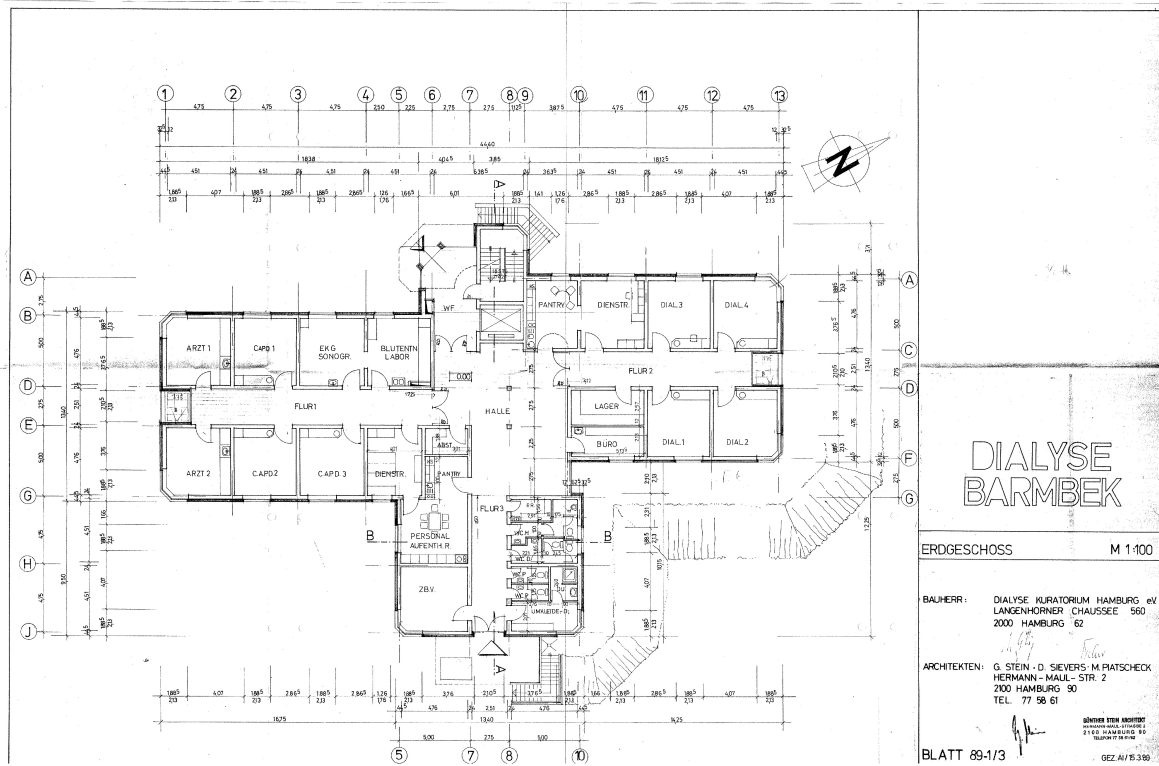


Flurkartenausschnitt

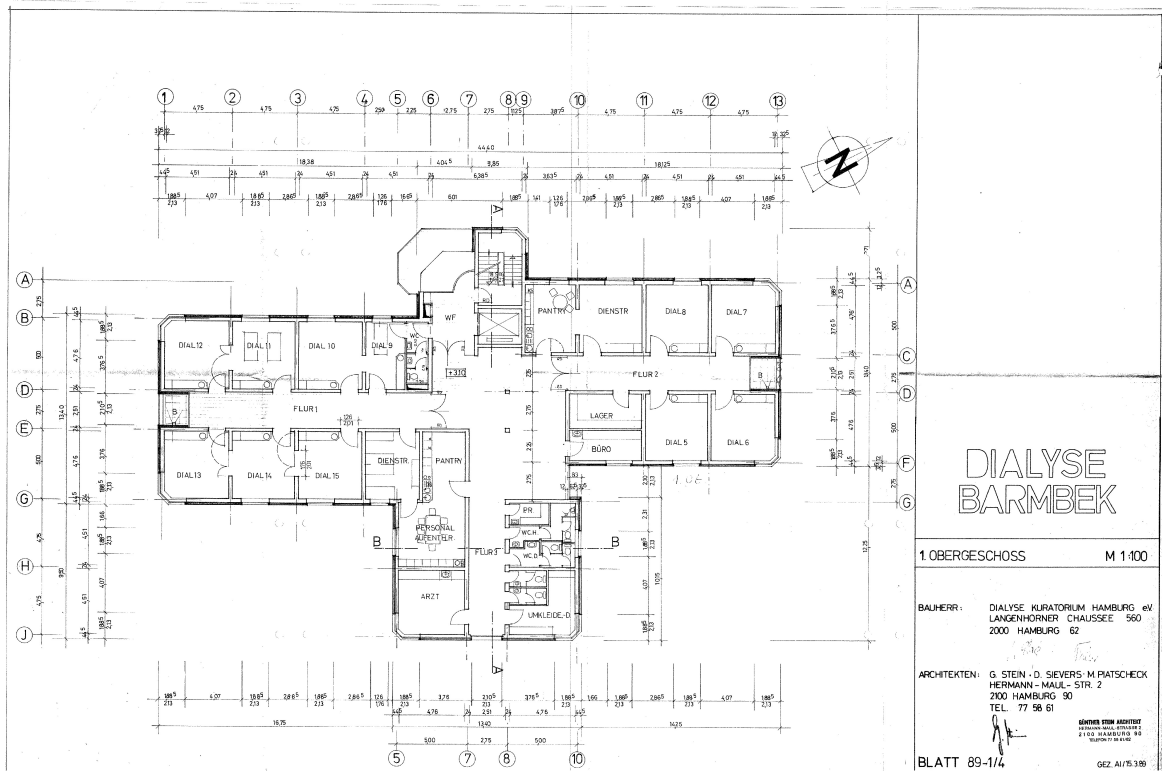
# Exposé - Grundrisse



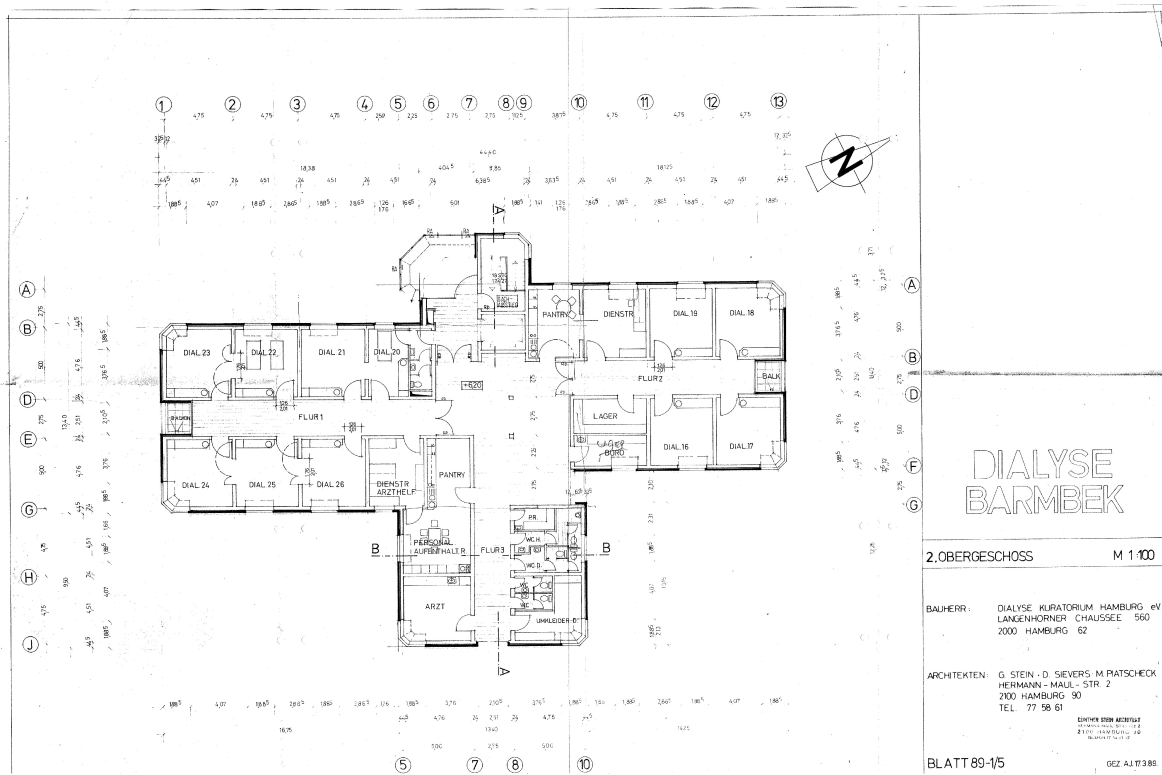
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**DIALYSE  
BARMBEK**

2.OBERGESCHOSS M 1:100

BAUHERR: DIALYSE KURATORIUM HAMBURG eV  
LANSENHÖRNER CHAUSSEE 550  
2000 HAMBURG 62

ARCHITECTEN: G. STEIN - D. SIEVERS - M. PRATSCHECK  
HERMANN - MAUL - STR. 2  
2100 HAMBURG 90  
TEL. 77 58 61

BLATT 89-1/5

GEZ. A1 1/3 86