

Exposé

Bürohaus in Hamburg

**Attraktive Praxisfläche (173 m²) am OP Zentrum in
Hamburg-Volkendorf – individuell gestaltbar**



Objekt-Nr. OM-446442

Bürohaus

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
Stephanie Olszowka

Halenreihe 40-44
22359 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1960	Gesamtfläche	173,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Büro-/Praxisfläche	173,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Praxis- / Bürofläche (173 m²) im modernen Ärztehaus in Hamburg-Volksdorf – individuell gestaltbar

Im etablierten Ärzte- und Geschäftshaus in der Halenreihe 40–44 in Hamburg-Volksdorf bieten wir eine ca. 173 m² große, lichtdurchflutete Fläche im 1. Obergeschoss zur Vermietung an.

Die Einheit befindet sich aktuell im unausgebauten Zustand, sodass Ihnen die Möglichkeit offensteht, die Raumaufteilung und Gestaltung individuell nach Ihren Anforderungen umzusetzen – ideal für moderne Praxiskonzepte oder hochwertige Büroflächen.

Besonders geeignet für:

Arztpraxen (auch mit operativem Schwerpunkt – OP-Zentrum im Haus vorhanden)

Zahnärzte

Therapeutische Einrichtungen

Gesundheitsnahe Dienstleister

Beratungs- und Bürodienstleistungen

Highlights der Fläche

Ca. 173 m² im 1. Obergeschoss

Große Fensterflächen – hell und freundlich

Individuelle Grundrissgestaltung möglich

Barrierefreier Zugang über Aufzug

Repräsentatives, gepflegtes Umfeld

Parkplätze direkt am Objekt, teilweise zugeordnet

Sehr gute Sichtbarkeit und Auffindbarkeit

Das Gebäude & Umfeld

Das Objekt ist ein gewachsenes, gut frequentiertes Ärzte- und Geschäftshaus mit einem attraktiven Mietermix, u. a. aus:

Orthopädie

Psychologischer Betreuung

Sanitätshaus

Rechtsanwaltskanzlei

Ingenieurbüros

Die neue Mieteinheit profitiert von dieser starken, etablierten Nachbarschaft sowie von der bestehenden Patienten- und Kundenfrequenz.

Ein besonderes Plus ist das neu geschaffene OP-Zentrum im Haus, wodurch sich Synergien insbesondere für medizinische Nutzer ergeben.

Lage – Hamburg-Volksdorf

Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Hamburg-Volksdorf, einem der gefragtesten und grünsten Stadtteile im Nordosten Hamburgs.

Attraktives, kaufkräftiges Umfeld

Hohe Lebensqualität und starke Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen

U-Bahn-Anbindung über die Station U-Bahn Hamburg Linie U1 (Haltestelle Volksdorf)
fußläufig erreichbar

Gute Erreichbarkeit mit dem PKW

Direkt angrenzend an den Walddorfer Sportverein

Ruhige, grüne Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur

Die Kombination aus ruhiger Lage im Grünen und gleichzeitig sehr guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Patienten, Kunden und Mitarbeitende.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit, eine hochwertige Praxis- oder Bürofläche nach eigenen Vorstellungen zu entwickeln – in einem etablierten Haus mit starker Nachbarschaft und optimalen Rahmenbedingungen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme zur Abstimmung eines Besichtigungstermins.

Ausstattung

Bemerkung zur Ausstattung

Diese Fläche bietet Ihnen eine seltene unternehmerische Freiheit: Gestalten Sie Ihre Räume genau so, wie Sie sie für Ihr Konzept benötigen.

Ob moderne Praxis mit klarer Struktur oder ein offenes Loft-Konzept mit großzügigen, fließenden Flächen – nahezu jede Form der Raumgestaltung ist hier realisierbar. Die Einheit lässt sich flexibel anpassen und wächst mit Ihren Anforderungen.

Zur Orientierung liegt bereits eine durchdachte Beispielplanung für eine Arztpraxis vor, die zeigt, wie effizient und funktional die Fläche genutzt werden kann. Gleichzeitig sind Ihrer eigenen Vision kaum Grenzen gesetzt – von klassischer Raumaufteilung bis hin zu innovativen, offenen Konzepten ist alles denkbar.

Baulich sind aktuell drei Toilettenanlagen vorgesehen, die sich optimal in Ihre Planung integrieren lassen.

Ein besonderer Vorteil: Die Eigentümerin begleitet Sie aktiv bei der Planung, Ausgestaltung und Umsetzung Ihrer Fläche. Um Ihnen den Start zu erleichtern, besteht zudem die Möglichkeit, eine attraktive Phase der Mietfreiheit während des Ausbaus zu vereinbaren.

Fazit: Eine Fläche, die sich nicht an Sie anpassen müssen – sondern die sich Ihnen anpasst.

Lage

Lage – Hamburg-Volksdorf

Die Fläche befindet sich in zentraler Lage in Hamburg-Volksdorf, einem der gefragtesten und grünsten Stadtteile im Nordosten Hamburgs.

Attraktives, kaufkräftiges Umfeld

Hohe Lebensqualität und starke Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen

U-Bahn-Anbindung über die Station U-Bahn Hamburg Linie U1 (Haltestelle Volksdorf)
fußläufig erreichbar

Gute Erreichbarkeit mit dem PKW

Direkt angrenzend an den Walddorfer Sportverein

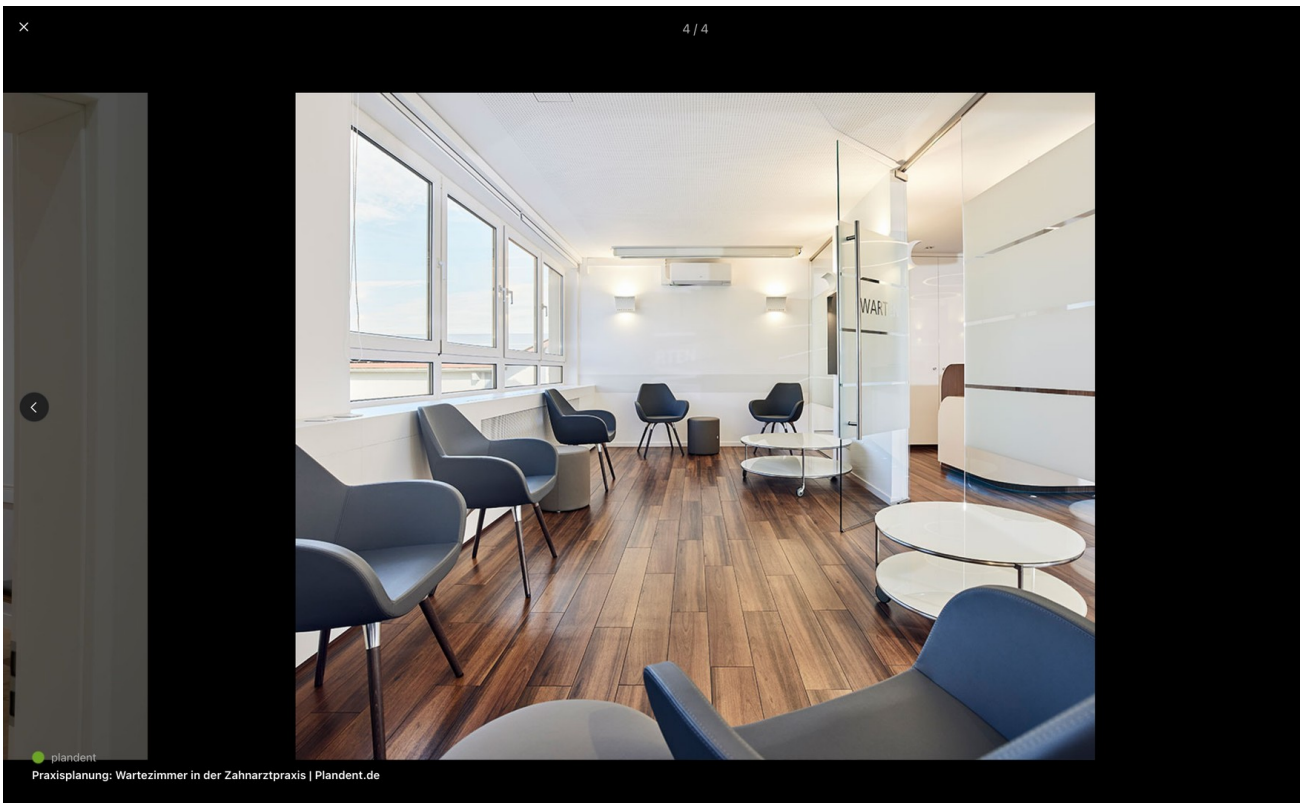
Ruhige, grüne Umgebung bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur

Die Kombination aus ruhiger Lage im Grünen und gleichzeitig sehr guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Patienten, Kunden und Mitarbeitende.

Exposé - Galerie

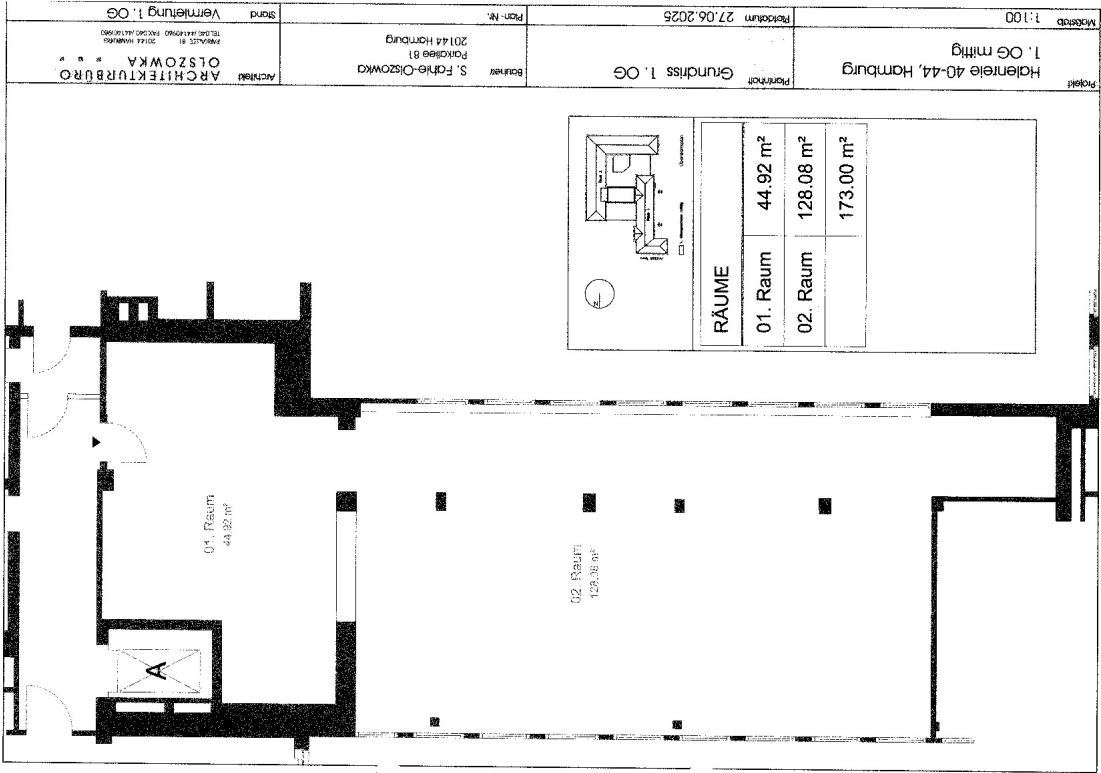


Der derzeitige Ausbaurzustand



Das könnte Ihre Praxis sein

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

