

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Hamburg

**Außergewöhnliche Loftfläche mit 380 m<sup>2</sup> in Hamburg-Marmstorf – Arbeiten und Wohnen kombinierbar**



Objekt-Nr. OM-447313

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stephanie Olszowka

Elfenwiese 4  
21077 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	Entkernt
Wohnfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Loftfläche mit 380 m<sup>2</sup> in Hamburg-Marmstorf – Arbeiten und Wohnen kombinierbar

In attraktiver Lage von Hamburg-Marmstorf (Elfenwiese) steht eine besondere und unkonventionelle Fläche zur Vermietung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – einschließlich der Kombination aus Arbeiten und Wohnen.

Die ca. 380 m<sup>2</sup> große Loftfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes und besticht durch ihre offene Architektur sowie überwiegend sehr hohe Deckenhöhen, die ein außergewöhnliches Raumgefühl schaffen.

Die Fläche ist nahezu vollständig stützenfrei und bis auf einen kleineren Nebenbereich aktuell nicht weiter unterteilt. Dadurch bietet sie maximale Freiheit für individuelle Grundrissgestaltung und Ausbau nach eigenen Vorstellungen.

Highlights der Fläche:

ca. 380 m<sup>2</sup> Loftfläche

überwiegend sehr hohe Decken

offene, stützenfreie Gestaltung

flexibel teilbar und individuell ausbaubar

geeignet für Kombination aus Arbeiten und Wohnen (nach Abstimmung)

ruhige, überwiegend wohngeprägte Lage

Lage im 1. Obergeschoss

Die Fläche befindet sich über einer Nutzung der Deutsche Telekom und liegt in einem überwiegend wohngeprägten Umfeld. Aufgrund dessen sind lärmintensive Nutzungen (z. B. klassische Veranstaltungshallen) nicht vorgesehen.

Mögliche Nutzungskonzepte:

Loft-Wohnen mit integriertem Arbeitsbereich

Atelier / Studio mit Wohnanteil

Büro / Agentur / Kreativfläche

Galerie oder Ausstellungsfläche

Lager mit ergänzender Nutzung

ruhige Veranstaltungen oder Workshops

Die Fläche eignet sich ideal für Nutzer, die eine großzügige, offene und individuell gestaltbare Umgebung suchen – sei es zum Arbeiten, kreativen Schaffen oder als außergewöhnlicher Wohn- und Lebensraum.

Gerne besprechen wir Ihre Vorstellungen und unterstützen bei der Umsetzung Ihres individuellen Konzepts.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Ausstattung / Bemerkung

Die Fläche befindet sich in einem nicht ausgebauten, funktionalen und bewusst rudimentären Zustand und bietet damit eine ideale Grundlage für individuelle Ausbaukonzepte.

Aktuell handelt es sich um einen offenen Rohzustand, der dem zukünftigen Mieter maximale Freiheit in der Gestaltung lässt – von der Raumaufteilung bis hin zur Ausstattung.

Die Immobilie richtet sich gezielt an kreative Nutzer, Visionäre und Macher, die den Raum nach ihren eigenen Vorstellungen entwickeln und ihm eine ganz persönliche Handschrift verleihen möchten.

Ob Loft-Ausbau, Atelier, kombinierte Wohn- und Arbeitsfläche oder ein ganz eigenes Konzept – hier entsteht kein fertiges Produkt, sondern Raum für Ideen.

## **Sonstiges**

Die Fläche eignet sich sowohl für Nutzer, die eine funktionale, großzügige Fläche ohne großen Ausbauraufwand suchen, auch als Lager, oder auch für diejenigen, die hier ein individuelles Loft- oder Nutzungskonzept realisieren möchten.

Gesucht sind Mieter, die das Potenzial erkennen und den Raum nach ihren eigenen Ideen entwickeln.

## **Lage**

Lage – urbaner Rückzugsort im Grünen

Die Elfenwiese in Hamburg-Marmstorf vereint etwas, das selten geworden ist: Ruhe, Natur und gleichzeitig die Freiheit, Dinge anders zu denken.

Eingebettet in eine gewachsene, ruhige Wohnstruktur mit Reihenhäusern und viel Grün, liegt die Fläche fast wie ein versteckter Ort – abseits vom Trubel, aber nicht abgeschnitten. Direkt vor der Tür beginnen weitläufige Grünflächen und Übergänge in naturnahe Bereiche, die an geschützte Landschaftszonen grenzen und eine besondere Weite schaffen. Die Umgebung ist leise, entspannt und geprägt von Nachbarschaft statt Durchgangsverkehr – ein Ort, an dem man sich konzentrieren, entwickeln oder auch einfach zurückziehen kann. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu einem Kindergarten und gewachsenen Strukturen für eine lebendige, aber unaufdringliche Alltagsqualität.

Und doch ist man nicht „draußen“:

Die Hamburger Innenstadt sowie die wichtigen Verkehrsachsen wie die A7 sind gut erreichbar – ideal für alle, die zwischen Stadt und Rückzugsort wechseln wollen.

Gerade für unkonventionelle Konzepte entfaltet diese Lage ihren Reiz:

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Kreatives Schaffen in ruhiger Umgebung

Atelier, Studio oder Galerie mit Rückzugsmöglichkeiten

Ein Ort für Menschen, die nicht einfach nur Fläche suchen – sondern Raum für Ideen.

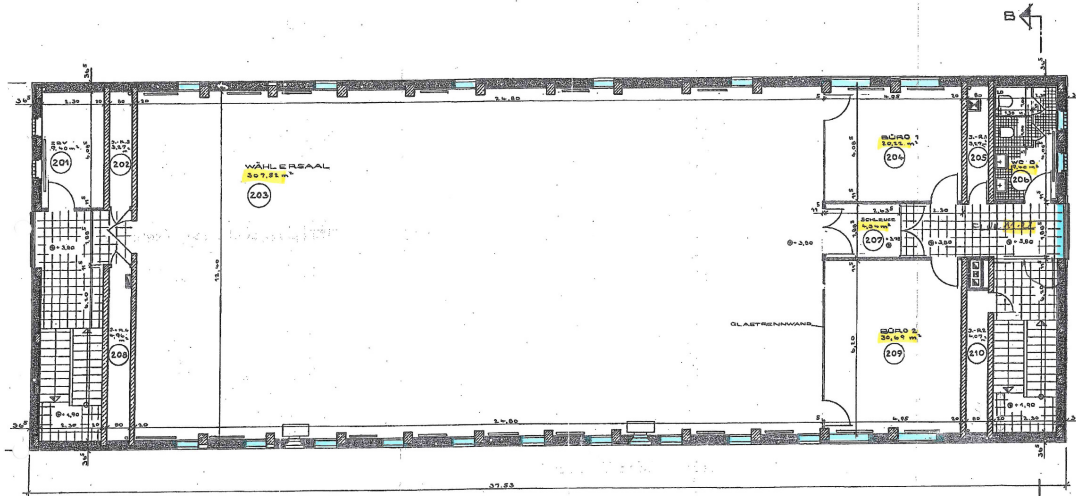
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

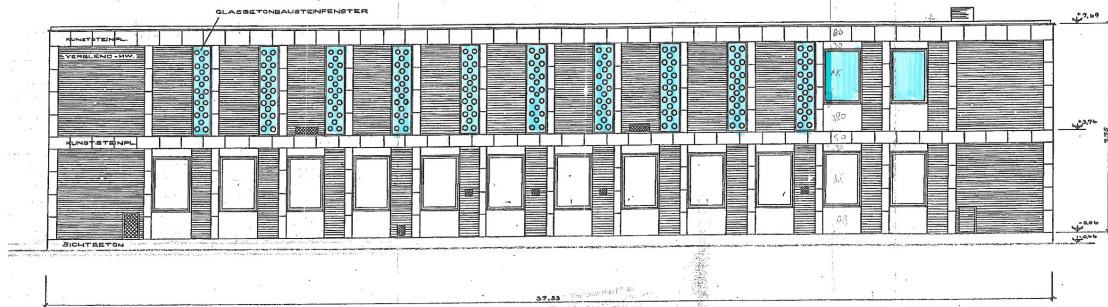


WÄHLERSAAL	209,32
BÜRO 1	20,22
BÜRO 2	30,69
SCHLEUSE	4,94
WC	4,40
FLUR	44,22
<b>Gesamt</b>	<b>305,79</b>

DBP	OPD HAMBURG	DVSt 760			
SFB	1	2	3	4	H099
					2125

FERNMELDEDIENSTGEBÄUDE	
MARMSTORF	
M. 11400	OBERSCHOSS
HAMBURG DEN 31.5. 1966	
OBERSCHOSSDIREKTION	BLATT
<i>[Signature]</i>	4

# Exposé - Grundrisse



DBP	OPD HAMBURG				Orst 760
SFB	1	2	3	4	H099
					2425

FERNMELDDIENSTGEBÄUDE  
MARMSTORF

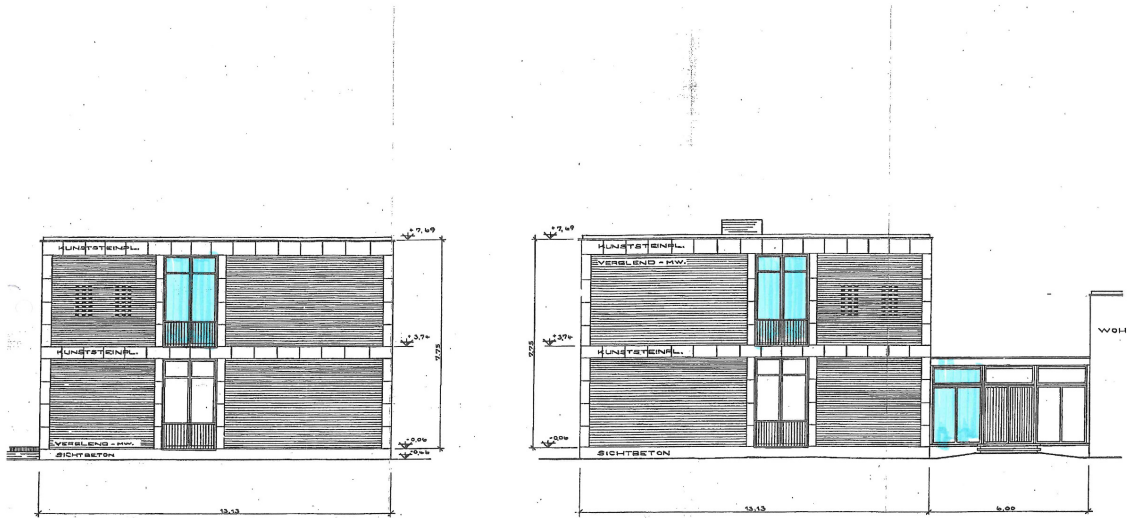
M. 11/100 OST-ANSICHT

HAMBURG DEN 31.5. 1966 GLA  
OBERST-DIREKTION  
i.v.

*Minna*

6

# Exposé - Grundrisse



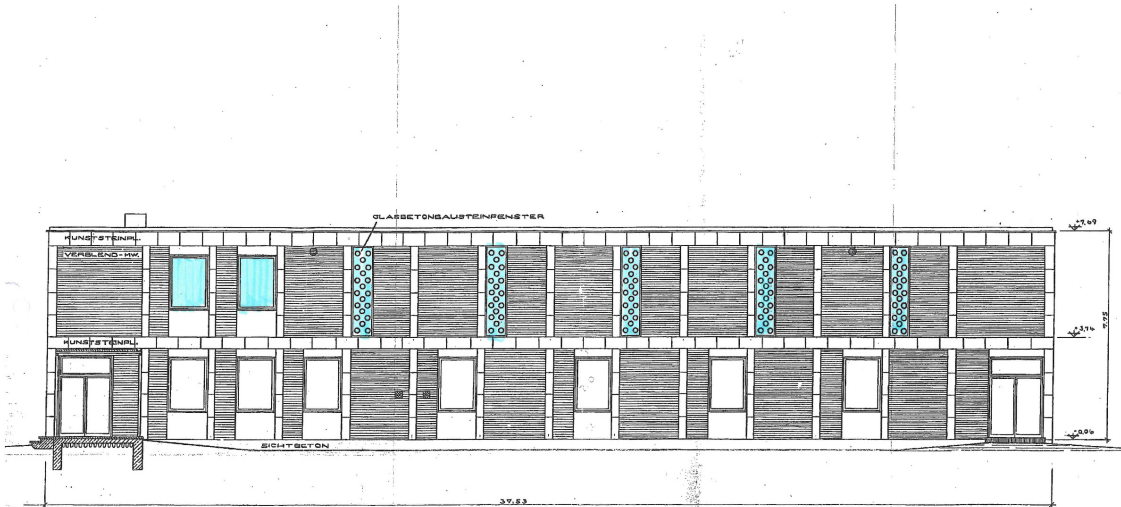
SÜD - ANSICHT

NORD - ANSICHT

DBP	OPD HAMBURG				Orst 260
SFB	1	2	3	4	H089
					2125

FERNMELDEBENSTGEBÄUDE	
MARMSTORF	
M. 41400	NORD - ANSICHT
	SÜD - ANSICHT
HAMBURG DEN 31.5. 1968	BLAT
OBERPOST-DIREKTION	8
i.v. <i>[Signature]</i>	

# Exposé - Grundrisse



DBP	OPD HAMBURG				OKSt 760
SFB	1	2	3	4	H099
					2125
FERNMELDEDIENSTGEBÄUDE					
MARMSTORF					
M. 1:100 WEST-ANSICHT					
. HAMBURG DEN 312. 1968					BLAT
OBERPOSTREKTION					
i.v. <i>Handwritten signature</i>					7

