

Exposé

Bürofläche in Hamburg

**Provisionsfrei! Büro/Praxis sofort nutzbar +
Wohnnutzung möglich – Hamburg Barmbek-Süd**



Objekt-Nr. OM-458213

Bürofläche

Verkauf: **539.000 €**

22081 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1947	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	110,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	157,00 m ²
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich vielseitig nutzbare Immobilie im Erdgeschoss eines gepflegten Backsteingebäudes (Baujahr 1947) in Hamburg Barmbek-Süd – provisionsfrei und sofort verfügbar.

Das Objekt auf einen Blick:

Die Einheit umfasst ca. 110 m² im Erdgeschoss mit einem großzügigen Empfangsbereich (ca. 23 m²), fünf Einzel- bzw. Behandlungsräumen, einer Küche sowie einem WC/Bad. Hinzu kommt ein vollständig ausgebauter Kellerbereich (ca. 47 m²) mit direktem internem Zugang, modernem Linoleumboden und einem weiteren WC/Bad – damit sind beide Ebenen sanitär erschlossen, was die Nutzungsflexibilität erheblich erhöht. Darüber hinaus gehören ein separater Kellerverschlag sowie ein Dachboden zur Einheit – beide eingetragen im Grundbuch und ideal als zusätzlicher Stauraum.

Ein besonderes Merkmal: Die Einheit verfügt über zwei separate Eingänge – einen Straßenzugang (ehemals Ladenlokal) und einen Zugang über das Treppenhaus (ehemals Wohnung).

Ihre Möglichkeiten – so vielfältig wie selten:

Als Büro oder Praxis – sofort nutzbar, kein Renovierungsstau. Ideal für Ärzte, Therapeuten, Heilpraktiker, Anwälte, Berater oder andere Freiberufler. Fünf Einzelräume, Empfang, Küche, WC/Bad im EG und weiteres WC/Bad im Keller sind bereits vorhanden.

Als eine großzügige Eigentumswohnung – dank vorhandener Küche, zwei Sanitärbereichen auf beiden Ebenen und dem überschaubaren Einbau einer Dusche ist die Umnutzung zu Wohnraum mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich. Die große Fläche von 110 m² plus ausgebautem Keller bietet außergewöhnlich viel Platz.

Als zwei separate Wohneinheiten – da die Einheit ursprünglich aus zwei getrennten Einheiten besteht, ist eine Rückteilung in zwei unabhängige Wohnungen möglich. Jede Einheit hat bereits einen eigenen Eingang. Für Investoren eine besonders interessante Option.

Als Kapitalanlage – die Lage in Hamburg Barmbek-Süd, die Nähe zur U- und S-Bahn Barmbek sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer soliden und zukunftssicheren Investition.

Provisionsfrei. Sofort verfügbar. Direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

Gepflegter Zustand, kein Renovierungsstau. Fünf Büro-/Behandlungsräume, Empfang, Küche, WC. Vollständig ausgebauter Keller mit modernem Linoleumboden und direktem internem Zugang. Zwei separate Eingänge. Fernwärme (Kraft-Wärme-Kopplung). Parkett im Besprechungsraum, Teppichboden in den Büros.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet in Hamburg Barmbek-Süd. Die Bürofläche hat eine nette Eigentümer- und Hausgemeinschaft in netter Umgebung. Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Der Bus hält direkt vor der Tür, die U- und S-Bahnstation Barmbek ist gut erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	182,30 kWh/(m ² a)

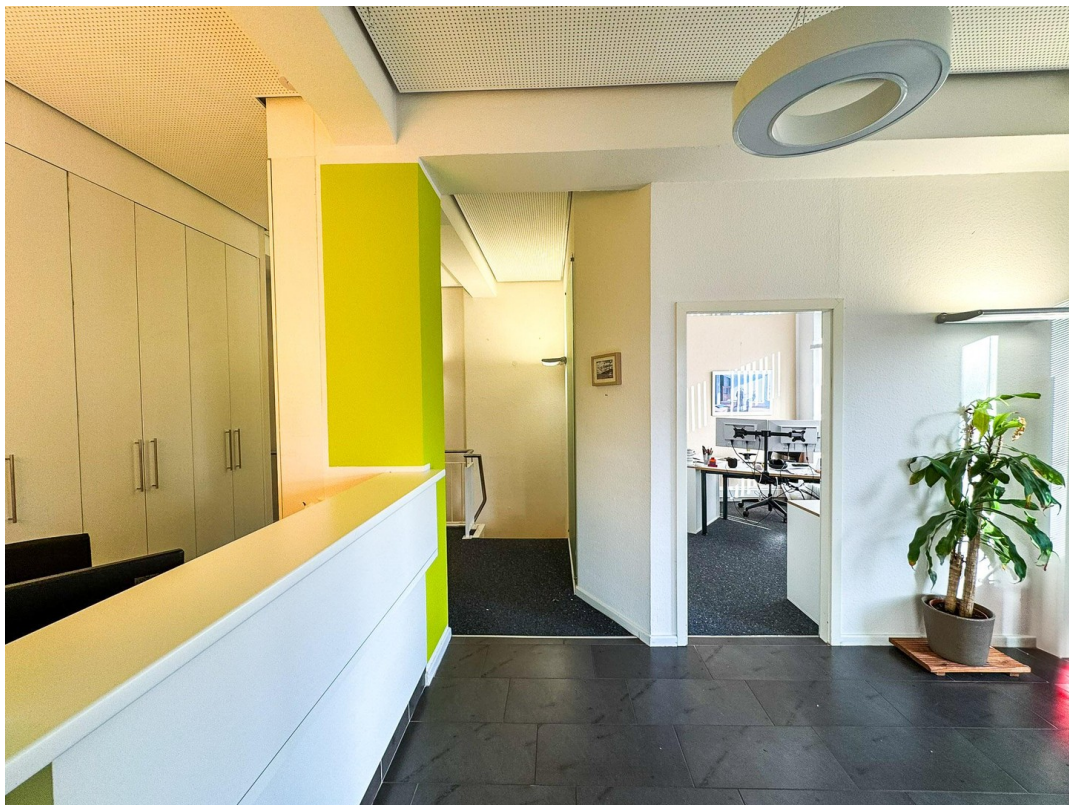
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

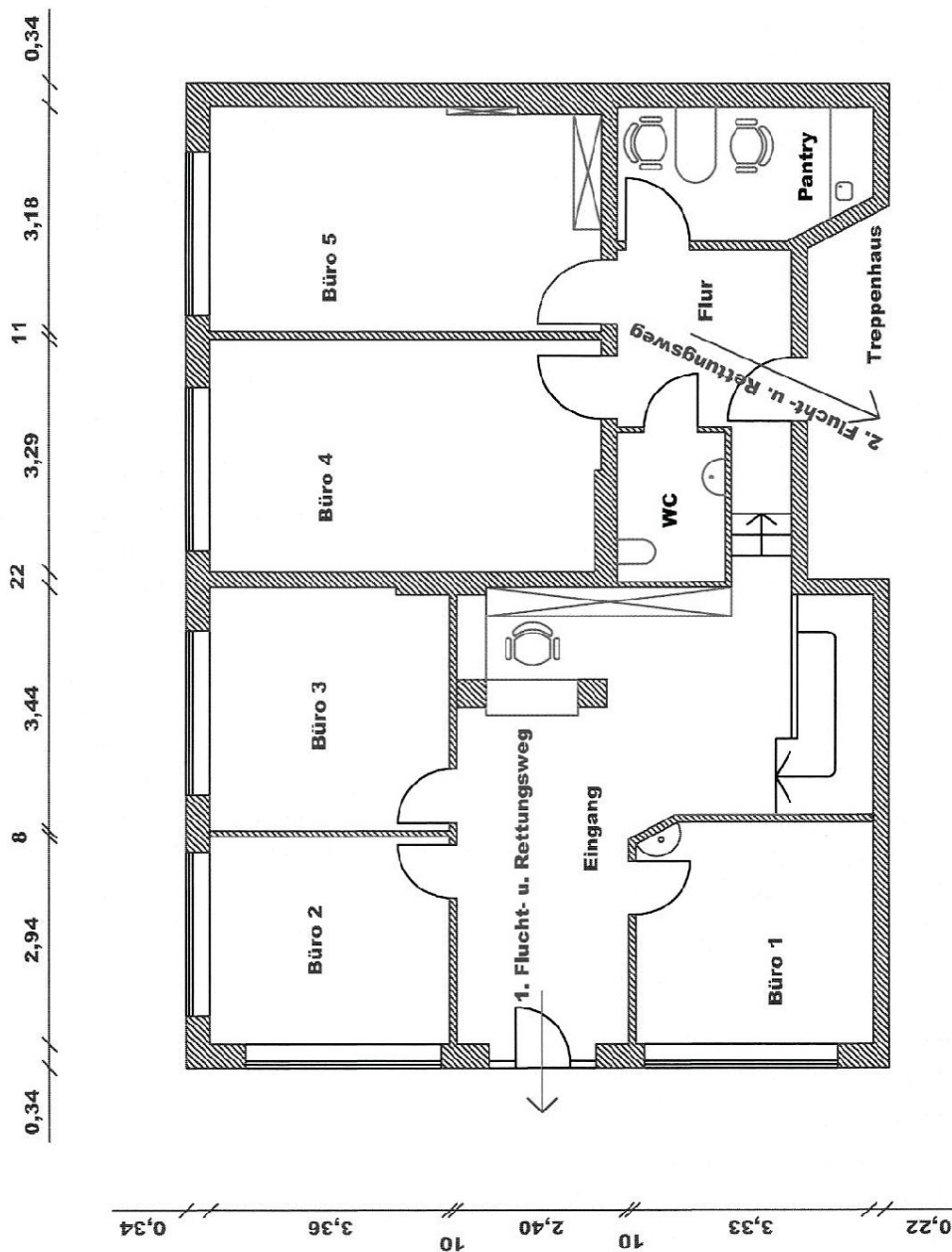


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss:



Grundriss Untergeschoß:

Exposé - Grundrisse

