

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 gepflegte Büro- und Praxisfläche im Erdgeschoss eines soliden Backsteingebäudes (Baujahr 1947) in Hamburg Barmbek-Süd. Die Einheit besteht aus zwei zusammengelegten Einheiten mit insgesamt ca. 110 m² im Erdgeschoss sowie einem vollständig ausgebauten Keller von ca. 47 m² – direkt über eine interne Treppe erreichbar.

Die Fläche im Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Empfangsbereich (ca. 23 m²), fünf Einzel- bzw. Behandlungsräume, eine Küche sowie ein WC. Der Keller wurde vor ca. 8 Jahren komplett ausgebaut und verfügt über einen modernen Linoleumboden – ideal als Archiv, Lager oder Arbeitsbereich.

Es gibt zwei separate Eingänge: einen Straßenzugang (ehemals Ladenlokal) und einen Zugang über das Treppenhaus (ehemals Wohnung) – optimal für getrennte Empfangs- und Personalzugänge.

Die Immobilie ist als Büro oder Praxis (Arzt, Therapeut, Heilpraktiker, Anwalt etc.) sofort nutzbar. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist grundsätzlich möglich, erfordert jedoch Umbaumaßnahmen. Provisionsfrei.

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

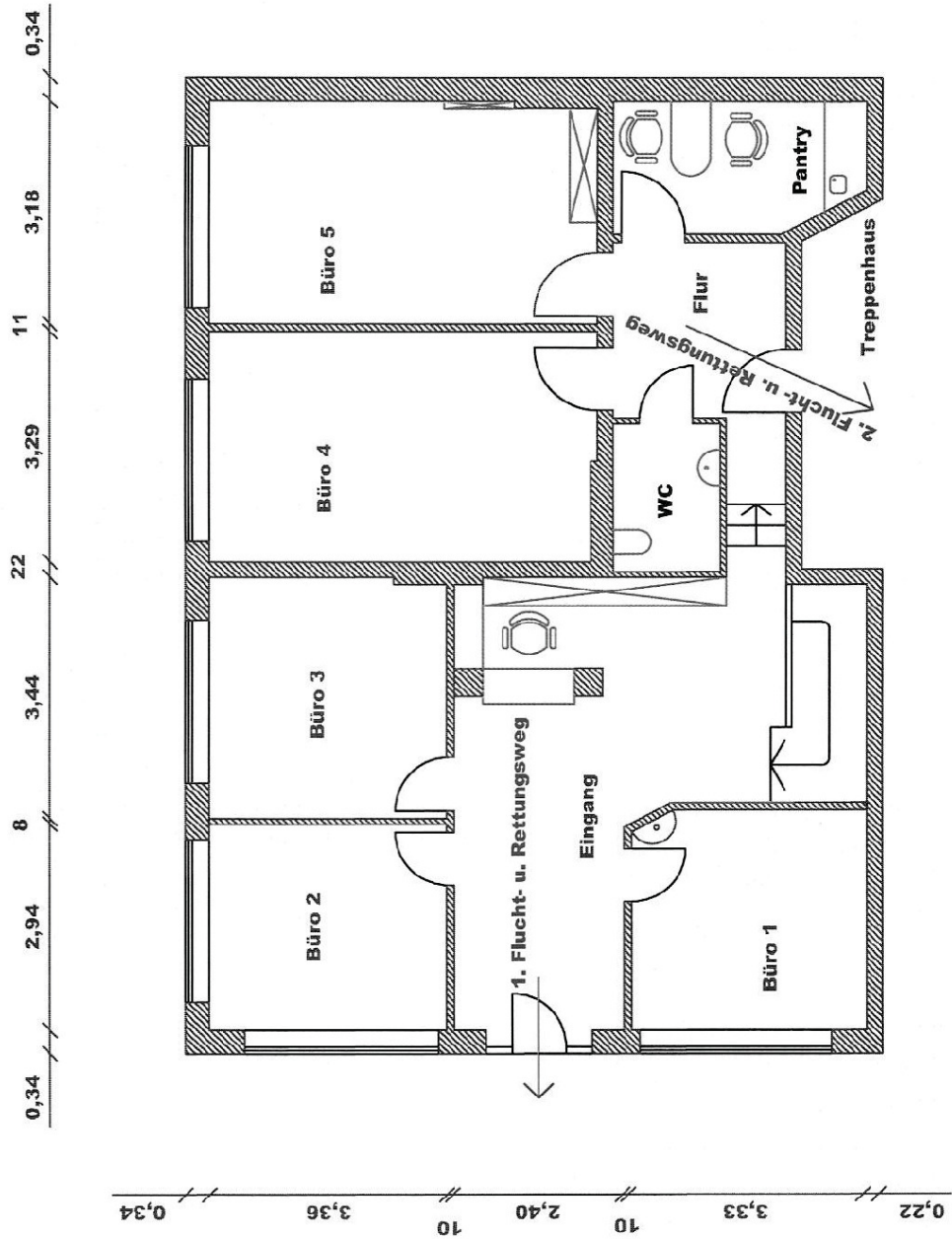


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss:



Grundriss Untergeschoß:

Exposé - Grundrisse

