

Exposé

Bürofläche in Hamburg

**Bürofläche oder Arztpraxis mit Tiefgarage/
Lagermöglichkeiten, 145 m², zu vermieten.**



Objekt-Nr. OM-473004

Bürofläche

Vermietung: **3.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Vladimir Simakov

Öjendorfer Höhe 1
22117 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1963
Etagen	1
Energieträger	Gas
Nebenkosten	100 €
Heizkosten	150 €
Summe Nebenkosten	250 €
Mietsicherheit	9.000 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	nach Vereinbarung
Etage	Erdgeschoss
Büro-/Praxisfläche	145,00 m ²
Gesamtfläche	145,00 m ²
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Repräsentative Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Praxis, Therapie oder hochwertige Dienstleistungen.

Diese attraktive, ebenerdige Gewerbefläche befindet sich in einem eingeschossigen Anbau zwischen zwei gepflegten dreigeschossigen Wohngebäuden und verfügt über einen separaten, repräsentativen Eingang. Über viele Jahre hinweg wurde die Immobilie erfolgreich als Allgemeinanzpraxis betrieben und genießt daher einen ausgezeichneten Bekanntheitsgrad sowie großes Vertrauen im direkten Umfeld – ein wertvoller Standortvorteil insbesondere für medizinische und therapeutische Einrichtungen.

Die durchdachte Raumstruktur ermöglicht einen kurzfristigen Bezug und eine sofortige Nutzung. Gleichzeitig bietet sie ausreichend Flexibilität, um die Räumlichkeiten individuell an die Anforderungen des zukünftigen Mieters anzupassen und moderne Arbeits- oder Behandlungskonzepte optimal umzusetzen.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre für Patienten, Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen. Der ebenerdige Zugang gewährleistet einen komfortablen und weitgehend barrierearmen Zutritt.

Die U-Bahn-Station Merkenstraße ist in wenigen Minuten erreichbar. Direkt vor dem Gebäude befindet sich zudem die Bushaltestelle der Linie 119.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Möglichkeit, bei Bedarf zusätzliche Lagerflächen im Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage anzumieten. Diese eignen sich ideal zur sicheren Aufbewahrung von Verbrauchsmaterialien, Akten, Arbeitsmitteln oder sonstigem Betriebsinventar und bieten einen praktischen Mehrwert im täglichen Geschäftsbetrieb.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Geschäftsidee an einem etablierten Standort mit vielseitigem Potenzial zu verwirklichen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Gewerbefläche persönlich vorzustellen.

Ausstattung

Zusätzliche Flächen und Parkmöglichkeiten

Hinter dem Gebäude befindet sich eine Fläche mit Platz für bis zu 6 Pkw-Stellplätze. Die Anmietung kann nach Vereinbarung erfolgen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Lage

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in attraktiver Lage im Hamburger Stadtteil Billstedt – einem gewachsenen, dicht besiedelten Wohngebiet mit hoher Bevölkerungsdichte und entsprechend großem Kunden- und Patientenpotenzial. Der etablierte Standort bietet ideale Voraussetzungen für medizinische, therapeutische sowie dienstleistungsorientierte Unternehmen.

Durch die langjährige Nutzung als Allgemeinanzpraxis ist die Immobilie im Quartier bereits bekannt und genießt einen hohen Wiedererkennungswert – ein besonderer Vorteil für Nachmieter, die von einem etablierten Standort profitieren möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Merkenstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Direkt vor dem Gebäude befindet sich zudem die Bushaltestelle der Linie 119, die eine komfortable und schnelle Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Patienten gewährleistet. Auch die Autobahnen A1 und A24 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und sorgen für eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Wohngebäude, Einzelhandelsgeschäfte, Schulen, Kindertagesstätten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dadurch profitiert der Standort von einer hohen Frequentierung und einer lebendigen Nachbarschaft.

Adresse: Öjendorfer Höhe 1, 22117 Hamburg.

Infrastruktur:

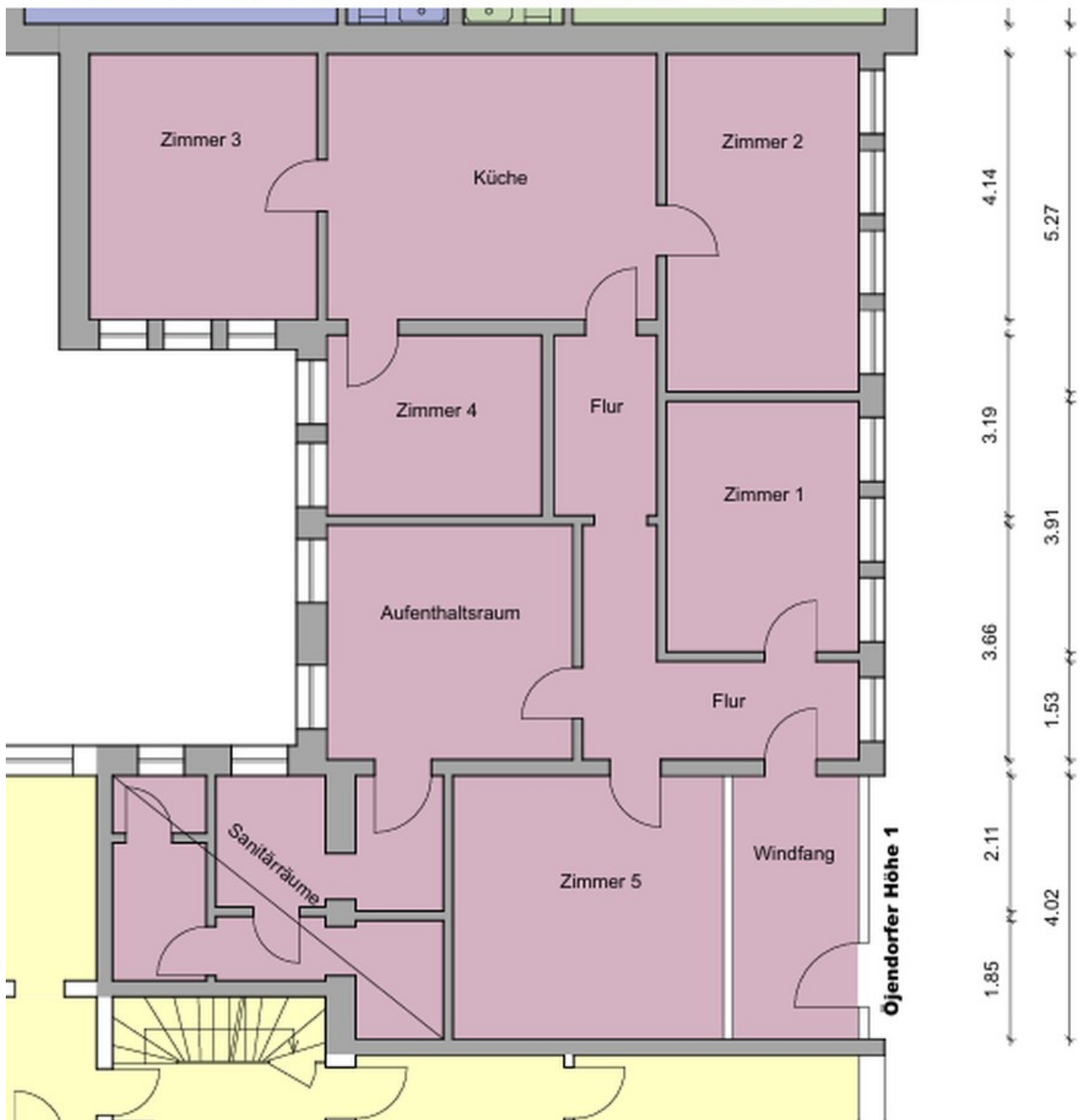
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	205,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	225,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Grundrisse

Eine leichte Konstruktion, die zwei Gebäude verbindet



Die Gesamtfläche der Räumlichkeiten beträgt 135 m²

Exposé - Grundrisse

TIEFGARAGENSTELLPLATZ 140-165m²

