

Exposé

Praxis in Hamburg

Büro/Praxisräume Immobilie Fuhlsbüttel zwischen Alsterwanderweg und Parkanlage



Objekt-Nr. OM-303022

Praxis

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Kirchner
Mobil: 0174 9727566

Hummelsbütteler Landstraße 55
22335 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1983	Büro-/Praxisfläche	146,00 m ²
Etagen	2	Gesamtfläche	146,00 m ²
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Fußbodenheizung
Etage	Erdgeschoss		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Informatives zur Immobilie

Die Büro/Praxisräume im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses bieten auf ca. 101m² vier Büroräume, einen Empfangsbereich mit Treppe ins Souterrain, sowie sanitäre WC Anlagen. Die Fläche im Hochparterre ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Hauptheizung wurde 2018 erneuert, die Verteileranlage der Fußbodenheizung wurde 2023 erneuert. Im Souterrain (ca. 45m²) gelegen die Küchenzeile (ohne EBK) mit Essplatz sowie ein Büro oder Therapieraum.

Das Haus ist 1981 in massiver Bauweise mit Flachdach errichtet worden. Mahagoniefenster, teilweise Erkerfenster und Zentralheizung. Das Hochparterre verfügt über Fußbodenheizung das Souterrain ist mit normalen Heizkörpern ausgestattet. Die Souterrainebene verfügt über einen weiteren Ein- bzw. Ausgang ins Treppenhaus. Das Treppenhaus wurde 2023/2024 renoviert und stetig im Stand gehalten. Das Haus als auch die Büro/Praxisfläche befinden sich in einem gepflegtem Zustand

Baujahr: 1983

Grundstücksgröße: 691m²

Gesamt: 4 Wohneinheiten +

der Gewerbeeinheit mit 101m² im Erdgeschoss und 45m² im Souterrain. Der Miteigentumsanteil beträgt 286/1000 sowie der dazugehörige überdachte Kfz-Stellplatz №1 im Teileigentum mit 10/1000 und dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht an dem ebenerdigen Kfz- Stellplatz №1

*Betreten des Grundstücks unerwünscht, nur mit terminlicher Absprache!

Ausstattung

Anstehende Sanierungen:

Das Bad ist regulär funktionsfähig, 80er Jahre.

Alte Küche, 80er Jahre.

Keller hat leichte Feuchtigkeit, Angebot bereits angefordert.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Da aktuell regulär der Arbeitsbetriebe läuft, stellen wir nur anteilig Bilder vom Innenbereich zur Verfügung, mehr bei Besichtigung.

Lage

Die Immobilie liegt in zentraler Lage im Stadtteil Hamburg Fuhlsbüttel, keine 2 Minuten vom wunderschönen Alsterlauf entfernt.

Der Bahnhof Fuhlsbüttel ist bloß etwa 200 Meter entfernt, was eine perfekte Anbindung garantiert.

Hier ist auch ein großer Parkplatz vorhanden. Es sind diverse Geschäfte vor Ort von der Gastronomie über Supermärkte bis hin zu Apotheken.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	329,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Großparkplatz

Exposé - Galerie



Eingang zum Treppenhaus



Exposé - Galerie



Stellplatz 1

Exposé - Galerie



Sandkiste / Bank



Garten

Exposé - Galerie



Garagenstellplatz 1

Exposé - Galerie



Treppenhaus Ein/Ausgang



Treppenaufgang Büro

Exposé - Galerie



WC-Bereich



WC-Bereich

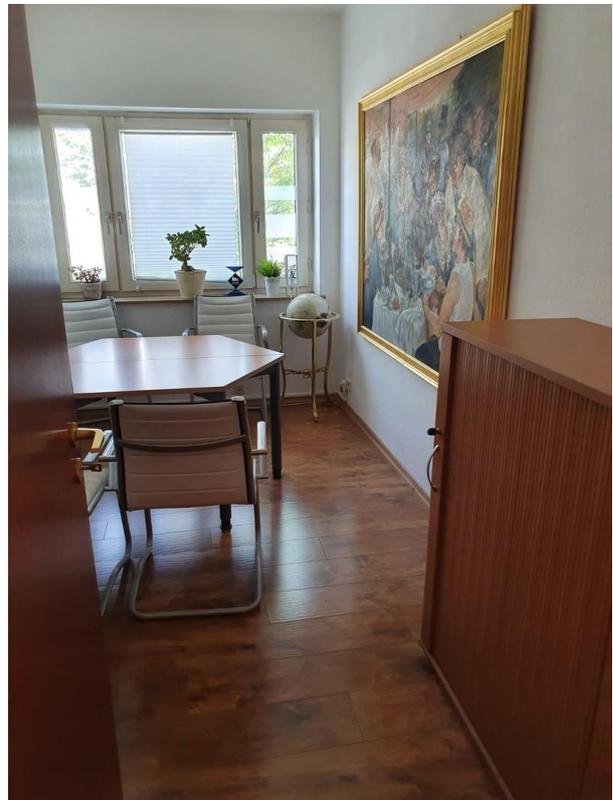
Exposé - Galerie



Abgang zum Souterrain



Aufgang zum EG



Konferenzraum

Exposé - Galerie



Bürraum



Flur

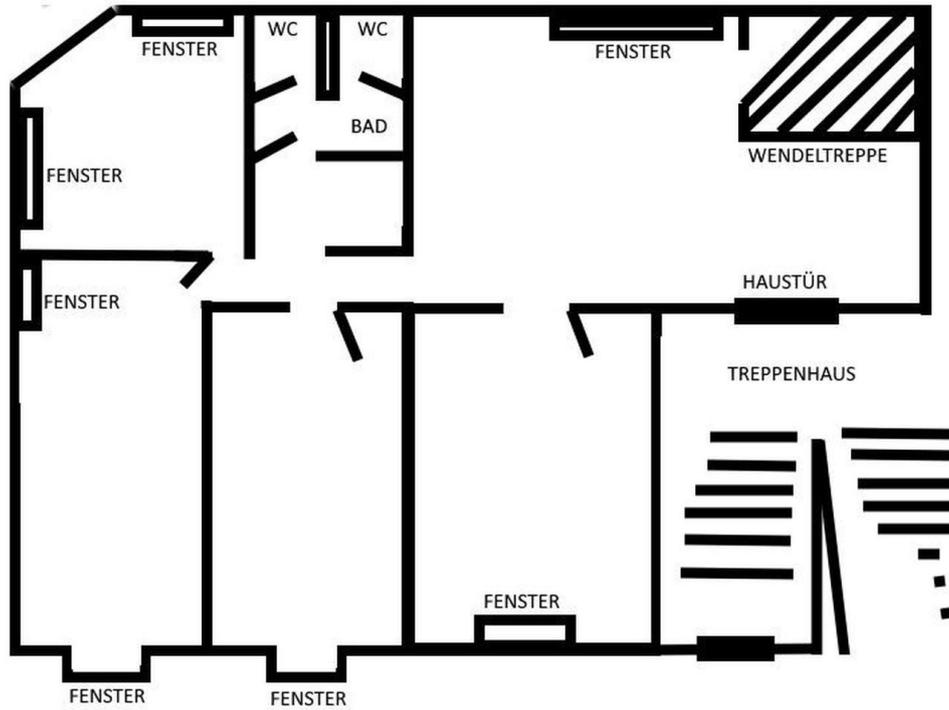
Exposé - Galerie



Flur

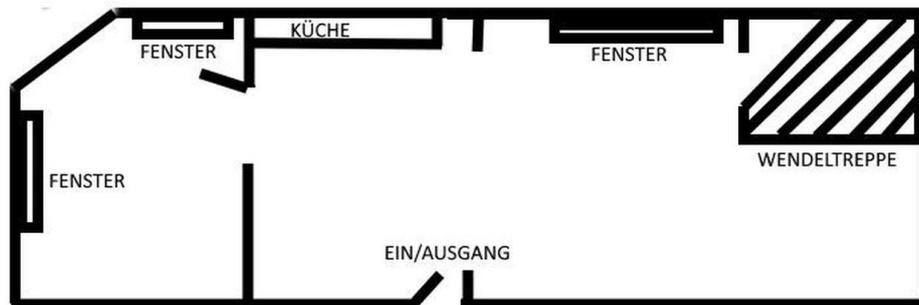
Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS



Umriss Erdgeschoss

SOURTERRAIN



Umriss Souterrain