

# Exposé

## Bürofläche in Hamburg

### Neubau Bauhaus-Villa als Büro/Gewerbe oder Wohnen mit Homeoffice



Objekt-Nr. **OM-326323**

#### Bürofläche

Vermietung: **3.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
PBI GmbH

22455 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	150,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Gesamtfläche	150,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.04.2024		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Fertigstellung der repräsentativen Bauhausvilla mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist für das 1. Quartal 2025 geplant und bietet dann vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Neben einer Vermietung als Büro mit geringer Laufkundschaft kann das Gebäude auch zu reinen Wohnzwecken vermietet werden. Auch eine Kombination als Wohnhaus mit Home-Office ist möglich. Eine Verkabelung für einen schnellen Internetanschluss ist in jedem Raum vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem kleinen Bad ein 12 m<sup>2</sup> großes Zimmer sowie ein 30 m<sup>2</sup> großer Raum mit Zugang zur Südwest-Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich neben einem Bad drei helle und fast gleich große Zimmer, von denen zwei einen Zugang zur Südwest-Dachterrasse mit herrlichem, ruhigem Blick auf das Ohmoor haben.

Die Ausstattung ist sehr hochwertig und verfügt unter anderem über Eichenparkett, elektrische Jalousien und Rollläden, extra hohe Decken von 2,80 m und bodentiefe Fenster von 2,35 m sowie eine Wärmepumpe mit integrierter Kühlfunktion für den Sommer.

Da sich das Objekt noch in der Fertigstellung befindet, sind individuelle Wünsche und Anpassungen möglich.

Parkmöglichkeiten sind sowohl auf der Zufahrt als auch an der wenig befahrenen Straße ausreichend vorhanden.

Bis auf die Grundsteuer können alle Nebenkosten wie Strom, Wasser und Müll direkt mit den Versorgern abgerechnet werden.

## Ausstattung

- Massive Bauweise im Kfz 55 Standard
- Geringste Energiekosten
- Wärmepumpe mit inkludierter Kühlfunktion für den Sommer.
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Eichenparkett (extra breite und lange Dielen)
- Extra hohe Decken (2,80m) und bodentiefe Fenster (2,35m)
- Elektrische dunkle Raffstores und Rollläden
- 15 qm Dachterrasse
- Internet Anschluss in jedem Zimmer

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte beachten Sie, die Bilder der Innenausstattung sind Beispielbilder, so dass individuelle Wünsche berücksichtigt werden können.

Anfragen von Maklern werden entgegengenommen, sofern sie im Auftrag eines konkreten Kunden handeln.

## Lage

In bester Lage in Niendorf mit Blick auf das Ohmoor lässt es sich ruhig und konzentriert arbeiten.

Durch das großzügige Verkehrsnetz des HVV erreichen Sie mit Bus und Bahn schnell und unkompliziert jedes Ziel in Hamburg. Die U2 ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in nur 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Der Flughafen ist in 10-15 Minuten zu erreichen.

Der Tibarg mit seiner schönen Fußgängerzone und dem beliebten Einkaufszentrum ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Gastronomische Einrichtungen, Bäcker und Supermärkte befinden sich zudem im nahe gelegenen Niendorf Nord.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

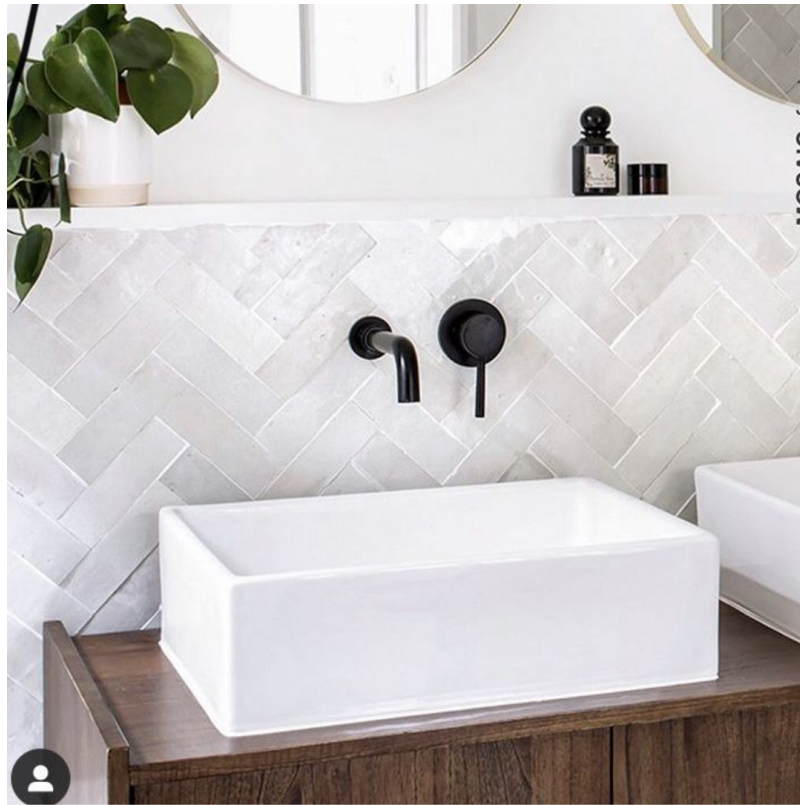
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	69,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	26,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

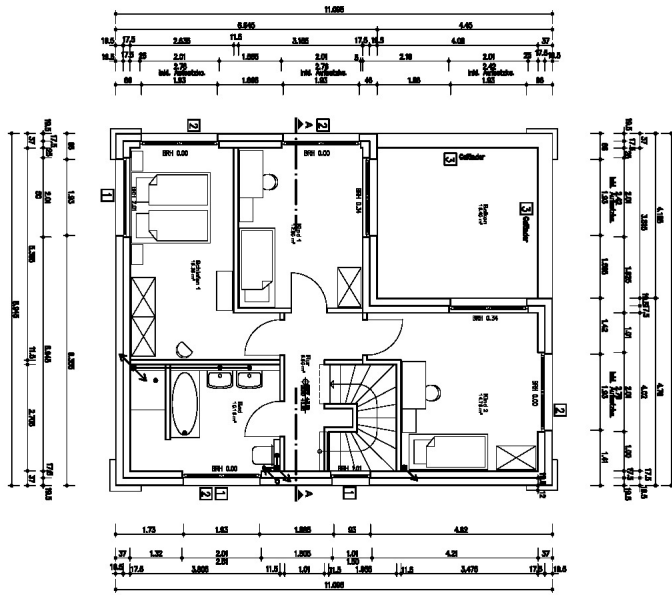


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Erdgeschoss

