

***** Zentrale Lage *** Hochwertige Bürofläche im
HanseContor Esplanade**



Immo ID: 29775

20354 Hamburg / Neustadt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	11194
Verfügbar ab	01. Februar 2025
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Baujahr	2009
PLZ	20354
Ort	Hamburg / Neustadt
Stadtteil	Neustadt
Land	Deutschland
Gesamtfläche	197,46 m ²
Bürofläche	197,46 m ²
Aufzug	Personenaufzug
Nebenkosten	1.244,00 €
Warmmiete	6.773,00 €
Kaltmiete €/m ²	28,00 €
Maklercourtage	3,57 Brutto-Monatsmieten inkl. gesetzl. MwSt.
Energieverbrauch Wärme	95,60 kWh (m ² *a)
Energieverbrauch Strom	11,80 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	24.04.2024
Heizungsart	Fern
Befuerung	Fern
Baujahr (laut Energieausweis)	2009

Beschreibung

Das Bürogebäude wurde 2009 6-geschossig zuzüglich Untergeschoss errichtet und gehört mit dem historischen Bestandsgebäude „Esplanade 31“ zum sogenannten „HanseContor Esplanade“. Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant, während es sich bei den Flächen in den oberen Geschossen um reine Büro- / Praxisflächen handelt. Die Büroflächen werden über ein repräsentatives Treppenhaus mit aufwendiger Beleuchtungsarchitektur bzw. einen geräumigen gläsernen Schnellaufzug erschlossen. Im Eingangsbereich wurde eine Gegensprechanlage mit Videokamera installiert. Die Struktur des Gebäudes ermöglicht wirtschaftliche Grundrisslösungen - sowohl für Großraum als auch für Einzelbüros. Mit Hilfe von flexiblen Trennwänden können individuelle Aufteilungswünsche umgesetzt werden. Die Büroräume sind mit bodentiefen Fenstern, individuell steuerbaren Kühldecken inkl. Beleuchtung, einer mechanischen Be- und Entlüftung, nicht sichtbaren Unterflurkonvektoren, integriertem Sonnenschutz, Hohlraumböden mit EDV-Verkabelung sowie hochwertigen Teppich- und Vinylbodenbelägen ausgestattet. In der hauseigenen Tiefgarage können je nach Verfügbarkeit Pkw-Stellplätze separat angemietet werden. Ansonsten stehen im gegenüberliegenden Parkhaus evtl. noch Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.

Lage

Das moderne Bürohaus liegt zentral am Stephansplatz, unmittelbar an der gleichnamigen U-Bahnstation, der Parkanlage "Planten un Blomen", der Spielbank Hamburg am Dammtor-Bahnhof und der Staatsoper. Die Verbindungsstraße zwischen Stephansplatz und Gänsemarkt wurde in den letzten Jahren zum prachtvollen "Opernboulevard" ausgebaut und umgestaltet. Dadurch hat die Lage eine spürbare Aufwertung erfahren. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, zahlreiche Geschäfte und gastronomische Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Ausstattung

- bodentiefe Fenster
- Fahrstuhl
- individuell steuerbare Kühldecken inkl. Beleuchtung
- mechanische Be- u. Entlüftung
- nicht sichtbare Unterflurkonvektoren
- integrierter Sonnenschutz
- Hohlraumböden mit EDV-Verkabelung
- Pantry
- getrennte WC's
- Serverraum
- flexible Grundrisslösungen

Bildergalerie

Ansicht I



Bürraum mit Balkon



Büroraum mit modernen Glaselementen



Pantry



Flur



Tiefgarage



Ansicht II





Ihr Ansprechpartner

Melanie Gütschow

Tel.: +49 40 4109888-24

E-Mail: [mg\(at\)witthoeft-gewerbe.com](mailto:mg(at)witthoeft-gewerbe.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.