



## Modernisierte Bürofläche mit Galerie in Top-Lage am Stephansplatz

Immo ID: 29795

20354 Hamburg-Neustadt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11204
Verfügbar ab	01. Februar 2025
Objektart	Büro/Praxen
Objektyp	Bürofläche
Baujahr	2009
PLZ	20354
Ort	Hamburg-Neustadt
Land	Deutschland
Gesamtfläche	160,55 m <sup>2</sup>
Bürofläche	160,55 m <sup>2</sup>
Aufzug	Personenaufzug
Nebenkosten	835,00 €
Warmmiete	5.170,00 €
Kaltmiete €/m <sup>2</sup>	27,00 €
Maklercourtage	3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt.
Energieverbrauch Wärme	95,60 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch Strom	11,80 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	24.04.2024
Befuerung	Fern

## Beschreibung

Das historische Bestandsgebäude „Esplanade 31“ gehört mit einem angrenzenden Neubau zum sogenannten „HanseContor Esplanade“. Ein Aufzug gewährleistet einen bequemen Zugang, insbesondere zu den oberen Etagen. Die angebotene Bürofläche befindet sich im 4. Obergeschoss und verfügt über eine eingezogene Galerieetage mit großen Gaubenfenstern, die über eine interne Treppe zu erreichen ist. Hohe Decken und die Unterteilung mithilfe von Glastrennwänden verleihen der Fläche eine Art Loftcharakter. Insgesamt ist die rd. 161 m<sup>2</sup> große Fläche in drei Büroräume, einen großen, offen gestalteten Arbeitsbereich inkl. Empfang, ein Besprechungszimmer und einen Abstell- / EDV-Raum sowie eine Teeküche und getrennte Sanitäranlagen aufgeteilt. Die derzeitige Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissplänen. Für die EDV-Verkabelung stehen Hohlraumfußböden mit Bodentanks zur Verfügung. Für eine angemessene Temperierung sorgen Klimasplittgeräte.

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 charmante 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

- Personenaufzug
- hohe Decken
- helle Fläche, Glastrennwänden
- Klimasplittgeräte
- Teeküche
- getrennte Sanitäranlagen
- Hohlraumböden mit Bodentanks
- Stellplätze in der hauseigenen TG verfügbar



## Bildergalerie



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.