

# EXPOSÉ

## Zentral gelegene Bürofläche in Hamburg-Hamm zu vermieten!



### ECKDATEN

Objektart: Bürofläche  
Adresse: 20537 Hamburg / Hamm-Mitte  
Baujahr: 2001  
Zimmerzahl: 4  
Bürofläche (ca.): 176,27 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 176,27 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 275,- €  
Warmmiete (ca.): 1.770,- €  
Etage: 1

**Kaltmiete  
€ 1.495,-**

### Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325  
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

> Bürofläche

> Hamburg / Hamm-Mitte

> 4 Zimmer

> 176,27 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: CB1805



## Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	20537 Hamburg / Hamm-Mitte - Hamm-Mitte (Stadtteil), Diagonalstraße 41
Baujahr	2001
Zimmerzahl	4
Bürofläche (ca.)	176,27 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	176,27 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.495,- €
Nebenkosten (ca.)	275,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.770,- €
Kaution	5.310,- €
Etage	1
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	170,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-04-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Bodenbelag	Teppich
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	frei
Provision für Mieter	Die Courtage beträgt die 3-fache Bruttowarmmiete zzgl. MwSt., somit insgesamt EUR 6.318,90.

## Objektbeschreibung:

Das Bürogebäude wurde 2001 in einer klassischen Klinkerbauweise erbaut. Es verfügt über Erdgeschoss sowie vier Vollgeschosse, die sich bequem über einen Aufzug erreichen lassen. Des Weiteren ist das Gebäude unterkellert. Hier befinden sich einige Abstellräume zu den Einheiten. Auf dem Grundstück sind Stellplätze vorhanden, die zusätzlich angemietet werden können.

## Ausstattung:

Die Büro-/ Gewerbefläche befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses und ist bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Die Aufteilung der ca. 176 m<sup>2</sup> großen Bürofläche lässt sich individuell gestalten. Aktuell ist die Fläche sehr offen gehalten und hat zwei abgeschlossene Büroräume, einen Server-/ Abstellraum und eine Küche. Des Weiteren verfügt die Einheit über zwei getrennte WCs (in einem ist ebenfalls eine Dusche vorhanden). Die genaue Aufteilung können Sie dem beiliegenden Grundriss entnehmen.

Die hellen Büroräume sind mit Teppichboden ausgestattet. Für viel Tageslicht sorgen die isolierverglasten Kunststofffenster. Die Beheizung der Fläche erfolgt über die eigene Gastherme und die Warmwasserbereitung über Boiler/ Durchlauferhitzer.

Zu der Büroeinheit können drei Stellplätze für je EUR 75,00 zzgl. MwSt. pro Monat angemietet werden.

## Lagebeschreibung:

Das Bürohaus befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Hamm. Bei der Diagonalstraße handelt es sich um eine Nebenstraße zur Hauptverkehrsstraße (B5) gen Bergedorf. Die Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt, den Elbbrücken und Autobahnen sind hervorragend. Durch die fußläufig erreichbare Buslinie 130 besteht Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächsten U-Bahn-Stationen Hammer Kirche und Burgstraße liegen rund 10 Fahrminuten entfernt.

## Sonstiges:

Für das Gebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 170,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) vor. Wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Baujahr Gebäude: 2001, Baujahr Wärmeerzeuger: 2001, Energieeffizienzklasse: F; der Energieverbrauch für Warmwasser wurde im Kennwert berücksichtigt.

Die Miete wird zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer gezahlt.

Die Kosten für Gas, Wasser und Strom sind vom Mieter direkt an die entsprechenden Versorgungsunternehmen zu zahlen.

## Objektbilder:

# Eckdaten

> Bürofläche

> Hamburg / Hamm-Mitte

> 4 Zimmer

> 176,27 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: CB1805



Hausansicht



Lager/ Server



Hofansicht



Offene Bürofläche



Treppenhaus



Offene Bürofläche

**Flachsbarth & Kullick**

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg

Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94

info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

# Eckdaten

> Bürofläche

> Hamburg / Hamm-Mitte

> 4 Zimmer

> 176,27 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: CB1805



Offene Bürofläche



Büro



Büro



Küche



Büro



Küche

# Eckdaten

> Bürofläche

> Hamburg / Hamm-Mitte

> 4 Zimmer

> 176,27 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: CB1805



WC



WC/ Dusche



