

**Attraktive und ruhig gelegene Büro/Gewerbefläche  
zu vermieten ab 1. Dezember 2024**



**Lessingstr. 1 – 22087 Hamburg**

Lage:	Hohenfelde
Baujahr:	1952
Nutzung: (je nach Aufteilung)	Büro/Gewerbe 4 Räume plus Besprechungsraum
Küche:	Einbauküche mit Spülmaschine
Toiletten:	1 WC mit Dusche
Geschoss:	Erdgeschoss
Verfügbare Mietfläche:	ca. 85,00 m <sup>2</sup>
Miete/m <sup>2</sup> :	€ 17,25 zzgl. Umsatzsteuer
Nebenkosten/m <sup>2</sup>	€ 2,35 zzgl. Umsatzsteuer
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Stellplätze:	Anmietung TG-Stellplätze gegenüberliegend nach Verfügbarkeit möglich

<b>Miete:</b>	
Nettokaltmiete:	€ 1466,40
Nebenkosten:	€ 200,00 => Gas wird direkt mit dem Energieversorger abgerechnet
Energieverbrauchsausweis	176,3 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Der Verbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieeffizienzklasse: F	

Indexmiete mit jährlicher Anpassung an die Lebenshaltungskosten.

**Der bestehende Mietvertrag des Büros/Gewerbefläche muss im Rahmen eines Untermietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2026 übernommen werden. Danach besteht die Option eines neuen Mietvertrages mit einer Option auf weitere 5 Jahre. Die Anmietung des Büros/Gewerberaums ist für den Mieter provisionsfrei.**

**Lage**

Dieses repräsentative Büro oder Nutzung eines anderen Gewerbes bietet eine attraktive Lage im Stadtteil Hohenfelde. In unmittelbarer Nähe liegen die Stadtteile St. Georg, Eilbek und Uhlenhorst. Zwischen der Wartenau und der Güntherstraße verläuft die charmante Lessingstraße. Der Stadtteil Hohenfelde ist geprägt von repräsentativen Stadtvillen, Erholungsgebieten am Wasser und Urbanität. Die Anbindung an die Innenstadt ist sehr gut. Von der 250m entfernt liegenden -U-Bahn-Station Wartenau – U1 sind es nur drei Haltestellen bis zum Hauptbahnhof. Die Haltestelle Uhlandstraße – U3 ist nur etwa 5 Gehminuten entfernt.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäcker und Fachgeschäfte findet man im nahen Umfeld, ebenso Apotheken und Ärzte. Viele Verschiedene Restaurants sind ganz in der Nähe und sehr bequem zu erreichen. Die Fahrt mit dem Auto in die Hamburger Innenstadt dauert nur wenige Minuten. Außerdem sind die Elbbrücken in ca. 10 Minuten zu erreichen.

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ U1 -Bahn ca. 5 Gehminuten</li> <li>➤ U-3 – drei Haltestellen bis zum Hauptbahnhof</li> <li>➤ Autobahn ca. 4,30 km</li> <li>➤ Hauptbahnhof ca. 3,00 km</li> <li>➤ Flughafen ca. 12,00 km</li> <li>➤ Stadtzentrum 3,00 km – mit dem Auto ca. 5 Min.</li> <li>➤ Gastronomie 30 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Einkaufsmöglichkeiten 350 m</li> <li>➤ Kindergarten 0,3 km</li> <li>➤ Grundschule 0,6 km</li> <li>➤ Realschule 0,4 km</li> <li>➤ Gymnasium 3 km</li> <li>➤ Anmietung Tiefgaragenstelleplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite nach Verfügbarkeit möglich</li> </ul>
---	---

### **Ausstattung:**

Die 4 Büro/Gewerberäume sind zum Teil miteinander verbunden und bieten sowohl die Möglichkeit einzelner Arbeitsplätze als auch eine Team-Arbeitsplatzgestaltung und Platz für einen Konferenzraum. Die Übernahme der Büroausstattung ist nach Absprache möglich. Die Räume wurden 2021 im Zuge einer Komplettrenovierung auch mit einem hochwertigen Vinylboden in hell gekalkter Echtholzoptik ausgelegt. Ein Highlight ist der begrünte Vorgarten, wo es sich bei schönem Wetter sowohl arbeiten als auch in der Pause entspannen lässt.

### **Das Büro/Gewerberäume verfügen über die nachfolgenden Ausstattungsmerkmale:**

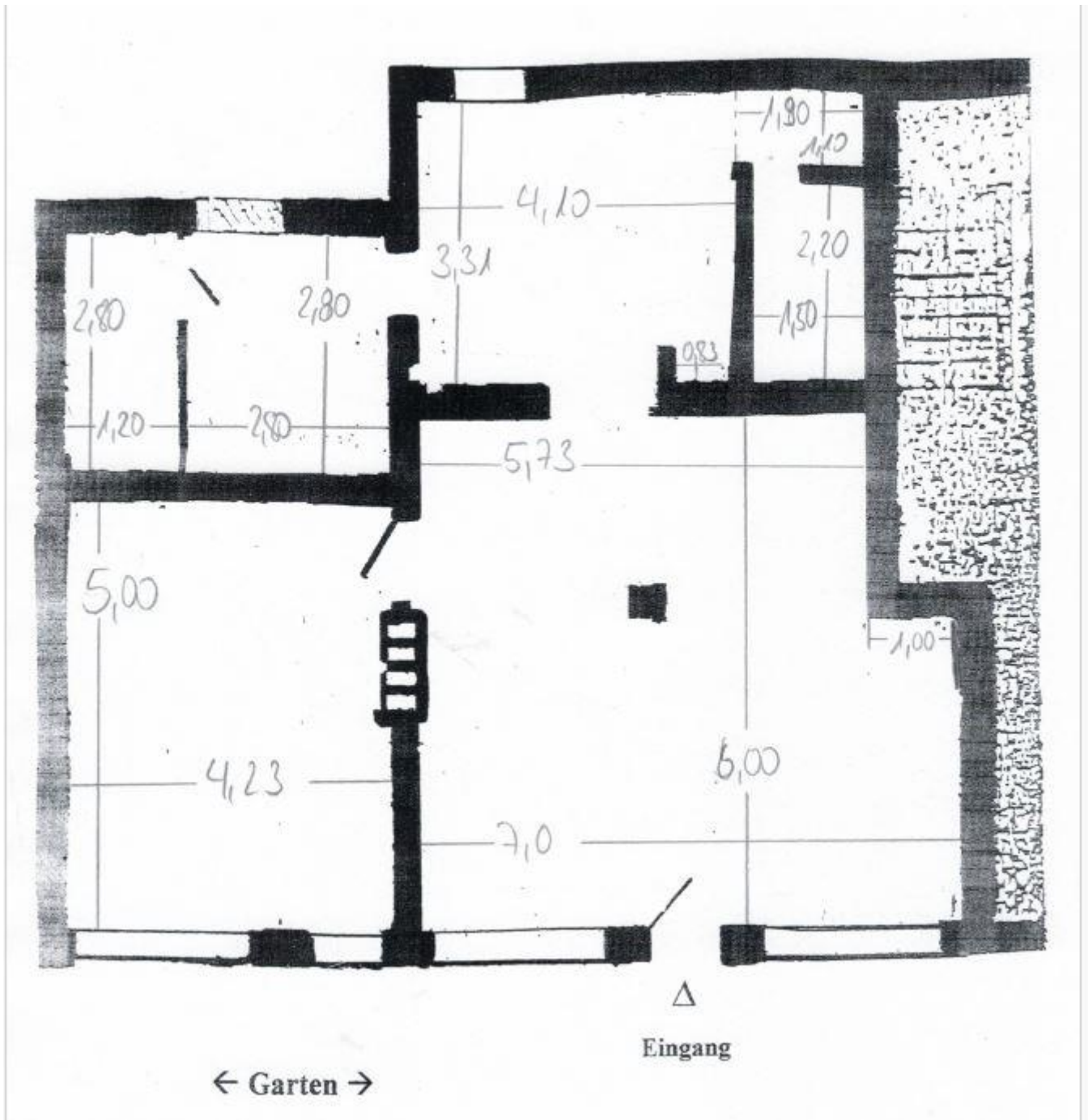
- **Belüftung/Klimatisierung**  
natürliche Belüftung, mechanische Be- und Entlüftung
- **Decke**  
Ca. 2,10 m - 2,20 m
- **Sonnenschutz**  
Innenliegende Jalousien
- **Beleuchtung**  
Einbauleuchten
- **EDV-Verkabelung**  
Vorhanden (1 Anschluss im Großraumbüro und 3 Anschlüsse im rechten Arbeitsbereich des Hauptraumes)
- **Bodenbelag**  
Vinylboden in hell gekalkter Echtholzoptik
- **Wandsysteme/Türen**  
Gipskarton

### **Weitere Details:**

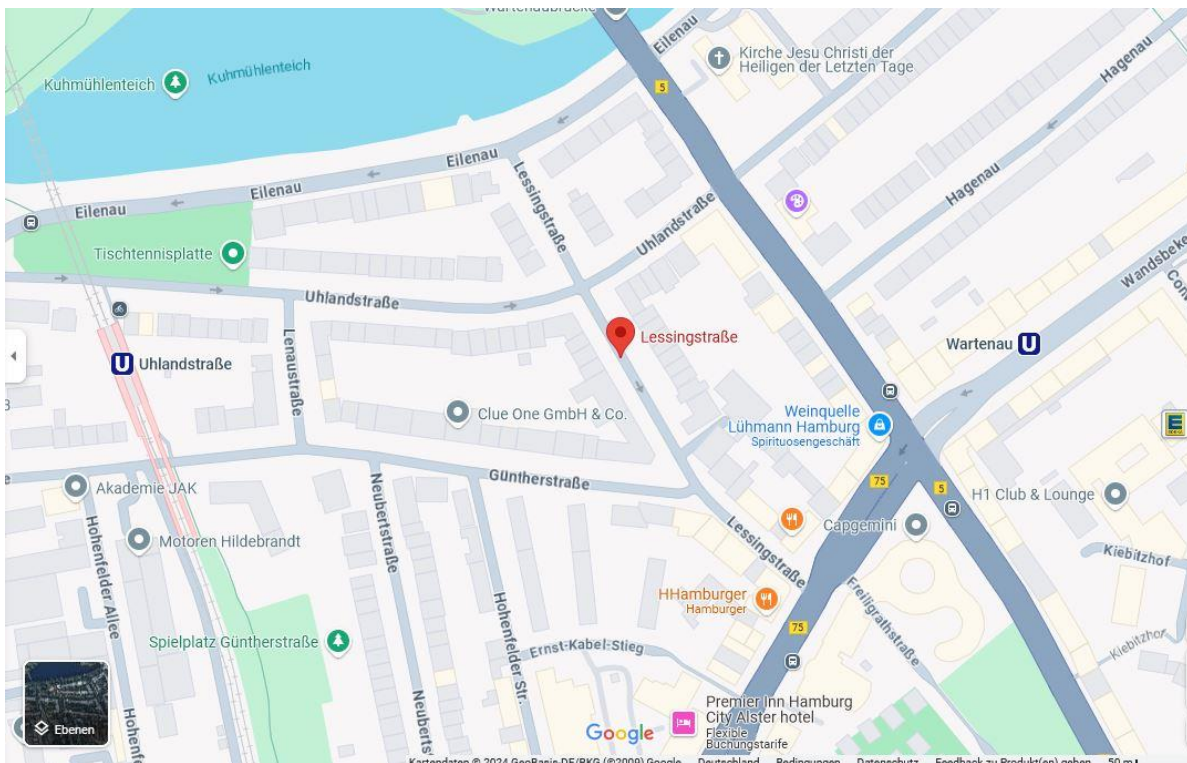
- Kleine Treppe mit großen Stufen zum Eingang
- Räumliche Trennung des Hauptraumes in zwei Arbeitsbereiche (jeweils ca. 2 Arbeitsplätze)
- Begrünter Vorgarten
- Klinkerfassade
- Einbauküche mit Spülmaschine und Kaffeeautomat
- Funktionale Sanitärbereiche mit Dusche



**Grundriss Erdgeschoss Lessingstraße 1, 22087 Hamburg**



**Lage:**



**Besichtigung:** Für die Besichtigungen setzen Sie sich bitte mit Braun Immobilienkontor Telefon 040-43183166 oder mobil 0171-9380407 in Verbindung.