Tel: 040 – 23 03 23
info@spalding85.de

Alle Bilder sind urheberrechtlich geschützt.

Herzlich Willkommen im Hartmann-Haus.
Spaldingstraße 85, 20097 Hamburg.

Exposé
Ca. 42qm, Stadtbüro Nr. 4

Perfekt geeignet für kleinere Unternehmen,
Freelancer und Projektarbeiten.

Frei: ab 15.07.2025

Das Hartmann-Haus

Ihre Vorteile auf einen Blick.

- ✓ Zentrale Lage- nur 5 Automin. zur Hafen-City und City-Zentrum.
- ✓ Sehr gute Verkehrsanbindung zur A1, A24 und A7; Hauptbahnhof, ZOB, Bahnhof Berliner Tor und Hammerbrookstraße sind fußläufig erreichbar.
- ✓ Vorteilhafte Ecklage mit zwei Zufahrtsmöglichkeiten über Nagelsweg und Spaldingstraße.
- ✓ Hof-und Tiefgaragenstellplätze können extra angemietet werden.
- ✓ Großzügiges Foyer mit über 4m Deckenhöhe, Glas-Personenaufzug, Granitboden -und wänden.
- ✓ Separater Lastenaufzug mit praktischer Anlieferungsmöglichkeit auf der Rückseite des Gebäudes.
- ✓ Helle und sonnige Büros mit großen Fenstern.
- ✓ Das Gebäude verfügt über Glasfaseranschluss und Kabelanschluss Internet (Vodafone).
- ✓ Lagerräume auf Anfrage zusätzlich barrierefrei verfügbar.
- ✓ Ruhige Mietergemeinschaft, respektvolles Miteinander.
- ✓ Courtagefrei, da Vermietung von privat.
- ✓ Hausmeister vor Ort
- ✓ Barrierefrei.

Das Hartmann-Haus

Bilder-Galerie – Außenansicht

Hier könnte Ihr neues Büro sein. 2. OG links.

- ✓ Modernes Geschäftshaus mit außergewöhnlicher Architektur.
- ✓ Harmonische Hausgemeinschaft mit Bäckerei direkt im Haus.
- ✓ Mieter-Gemeinschaft mit 8 abgeschlossenen Büros im 2.OG, separater Klingelanlage, Küche und 3 WC-Anlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung mit wöchentlicher Reinigung.
- ✓ Jedes Büro hat eine eigene Stromsicherung.

Das Hartmann-Haus

Bilder-Galerie – Eingang

Der erste Eindruck zählt. Ihr kleines Stadtbüro im großen Geschäftshaus.

- ✓ Barrierefreier Zugang zu den Büros und Stellplätzen.
- ✓ Eindrucksvolles Foyer mit über 4m Deckenhöhe, Glas-Personenaufzug, Granitböden und –wände.
- ✓ Hochwertige Büro-Beschilderung.

Foyer

Beschilderung im Foyer

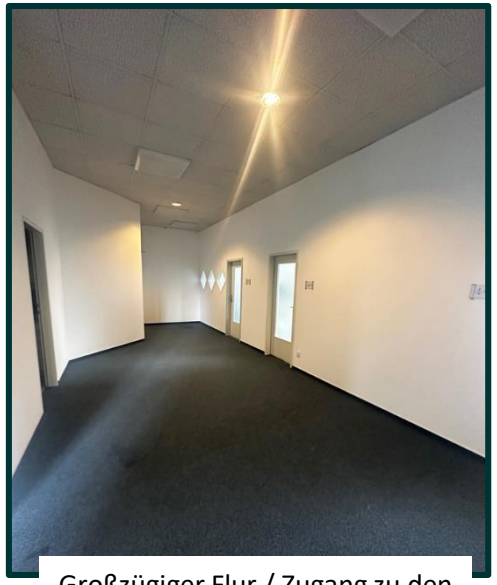
Das Hartmann-Haus

Bilder-Galerie – Stadtbüros Innen

Büro Gemeinschaft im 2.OG – getrennte Büros, gemeinschaftliche Nutzung von WC-Anlagen und Küche

- ✓ Gemeinsamer Eingang im 2. OG mit separater Klingelanlage, Türöffner und Flur, von dem insgesamt 8 Büros abgehen.
- ✓ Die Küche mit Elektrogeräten und 3 WC-Anlagen werden gemeinschaftlich genutzt und 1x wöchentlich gereinigt. WC Papier wird bereitgestellt.
- ✓ Integrierte Deckenleuchten, E-Steckdosen und TAE-Steckdose für Telefon und Internet. (Glasfaseranschluss im Haus/ Kabelanschluss Internet).

Helle Büros mit großen Fenstern inkl. Jalousien (Beispiel Bild)



Großzügiger Flur / Zugang zu den Büros, Küche, WC‘S.

Das Hartmann-Haus

Ihre Kosten auf einen Blick.

Kostenübersicht (32qm Büro / inkl. anteiliger Nutzfläche Flur/WCs/Küche = 42m²)

Nettokaltmiete:	€ 490 ,-
Nebenkosten*	€ 188,-
Strom Vorauszahlung**	€ 20,-
Warmmiete:	€ 698,-
Zzgl. 19% MwSt.	€ 132,62
Gesamt inkl. MwSt.	€ 830,62

Mietsicherheit: 4 Brutto-Monatsmieten (Auch in Form einer Bankbürgschaft durch eine deutsche Großbank möglich)

Courtage: Keine Courtage.

Sonstige Informationen :

*In den Nebenkosten sind pauschal enthalten: Heizkosten, Leitungswasser, Glas-, Gebäude-, Haftpflicht-,Feuer und Sturmversicherung, Schornsteinfeger, Hausstrom, Fahrstuhl, Sielgebühren, Müllabfuhr, Gehwegreinigung und Hauswart. 1x wöchentliche Reinigung der Küche/WC-Anlagen, Flure und Treppenhaus.

**Strom wird für das Büro nach Verbrauch abgerechnet und mit einer monatlichen, pauschalen Vorauszahlung in Höhe von € 20,- mit der monatlichen Miete zusammen fällig.

- Rauchen ist im Gebäude und in den Mieträumen nicht gestattet. Auf dem Hof befindet sich ein überdachter Raucherbereich.
- Hofstellplatz je € 110,- zzgl. 19% MwSt.
- Tiefgaragenstellplatz je € 130,- zzgl. 19% MwSt.

Das Hartmann-Haus

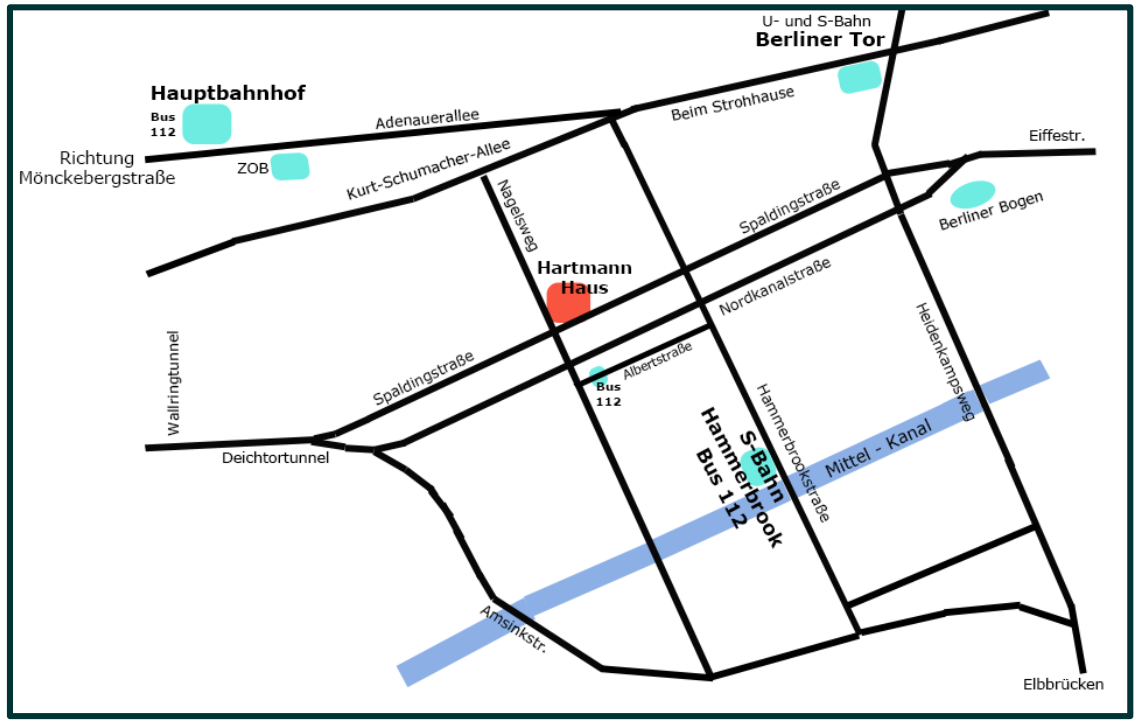
Lage und Anfahrt.

Spaldingstraße 85, 20097 Hamburg

Sehr gute Verkehrsanbindungen- Zentrale Lage.

- ✓ 5 Automin. zur Hafencity und City-Zentrum.
- ✓ Zwei Zufahrtswege über Nagelsweg und Spaldingstraße.
- ✓ Sehr gute Verkehrsanbindung zur A1, A24 und A7; Hauptbahnhof, ZOB, Bahnhof Berliner Tor und Hammerbrookstraße sind fußläufig erreichbar.
- ✓ Nächste Bushaltestelle Buslinie 112 „Albertstraße“ (200m)

Zur A1 und A24



Zur A7 und A255

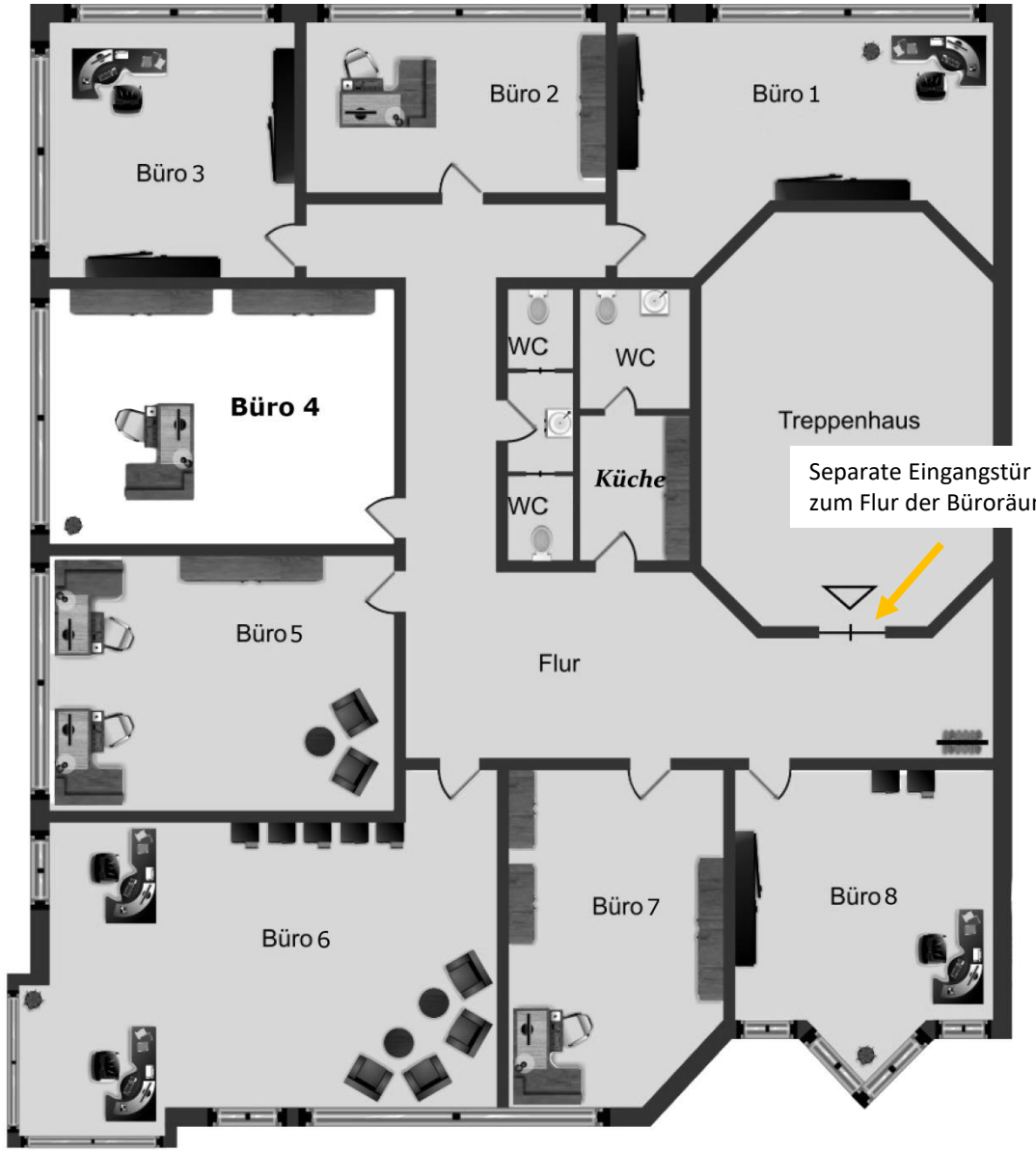
Das Hartmann-Haus

Bilder-Galerie Büro-Gem. 2.OG links

Frei ab sofort: Büro Nr. 4 (ca. 42m², Inkl. Nebenflächen.)

Nicht möbliert. Separate Eingangstür vom Treppenhaus zum Flur der Büroräume.

Grundriss



Das Hartmann-Haus

Nehmen Sie Kontakt zu uns auf:

Herr Stefan
Herr Gerd Hartmann
Frau Nina Hartmann

TEL : +49(0)40- 23 03 23

E-Mail:info@spalding85.de

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Sie im Hartmann-Haus begrüßen zu dürfen.