

Beisserhaus - Hamburg, Spitalerstraße 1

Mieterbaubeschreibung - Büroflächen



Das Gebäude wird aktuell (bis Ende 4.Quartal 2025) revitalisiert unter den nachstehend genannten Parametern. Eine Besichtigung der aktuellen Gegebenheiten ist nach Abstimmung möglich und gewünscht.

Das Gebäude ist vom 1. bis 6. Obergeschoss als Büroobjekt konzipiert.

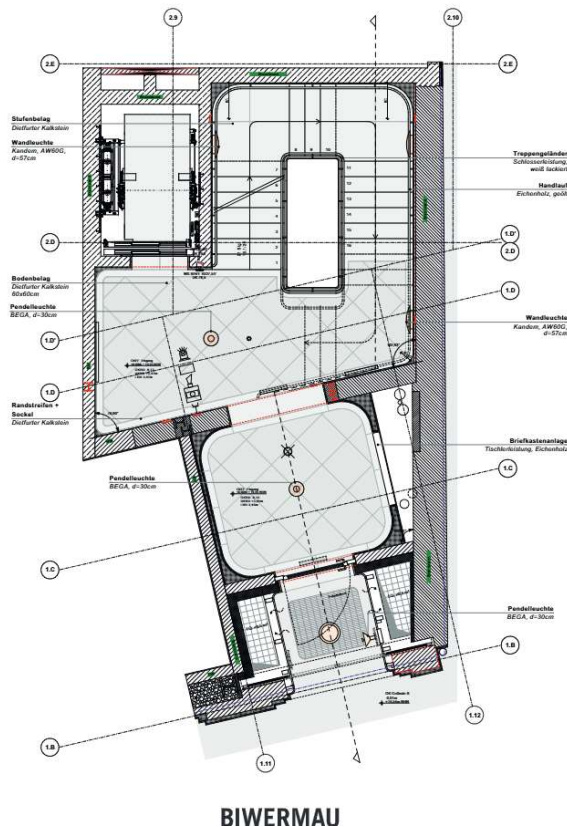
Das Erdgeschoss und das Untergeschoss wurden bereits als eine Einheit vermietet – die Eröffnung der Flächen ist Ende 2025 geplant.

Die straßenseitige Putzfassade wird derzeit aufwändig überarbeitet und mit einem Innendämmputz versehen. Die hofseitige Fassade wird mit einem Wärme-Dämmsystem mit Putz ausgeführt. In den Obergeschossen werden beschichtete Holz-Alufenster verbaut - Farbe: hellgrau.

Die Grundstückfläche ist im Erdgeschoss vollständig überbaut. Im 1.Obergeschoss wird im Innenhof eine kleine Grünfläche angelegt – die Nutzung ist den Mietern des 1.OG vorbehalten.

Beisserhaus - Hamburg, Spitalerstraße 1

Mieterbaubeschreibung - Büroflächen



Der Hauszugang erfolgt über die Spitalerstr. und auf der Seite Steintorwall befindet sich das Fluchttreppenhaus.

Die Hauseingangstür ist zurückgesetzt, so dass die Video- / Klingel- / Gegensprechanlage sich im überdachten Bereich befindet. Zwischen Eingangstür und dem Treppenhaus mit dem Personenaufzug entsteht ein repräsentatives Foyer.

Das Treppenhaus ist mit Natursteinbelag ausgeführt.

Die Eingangstüren zu den Büroflächen bestehen aus einem 1-flügligen Metallelement und einem Sichtfeld neben der Tür. Klingel- und Gegensprechanlage mit Türöffner. Aufschaltung auf die Telefonanlage ist gegen Kostenübernahme möglich.

Das Nebentreppenhaus auf der Seite Steintorwall ist nur als Fluchtweg geplant. Lochmaß der Tür ca. 1,0 m x 2,01 m – Durchgangshöhe ca. 1,95 m. Über diesen Zugang können Fahrräder und Lasten mittels eines Aufzuges in das Untergeschoss transportiert werden. Es sind keine PKW-Stellplätze vorhanden.

Beisserhaus - Hamburg, Spitalerstraße 1

Mieterbaubeschreibung - Büroflächen



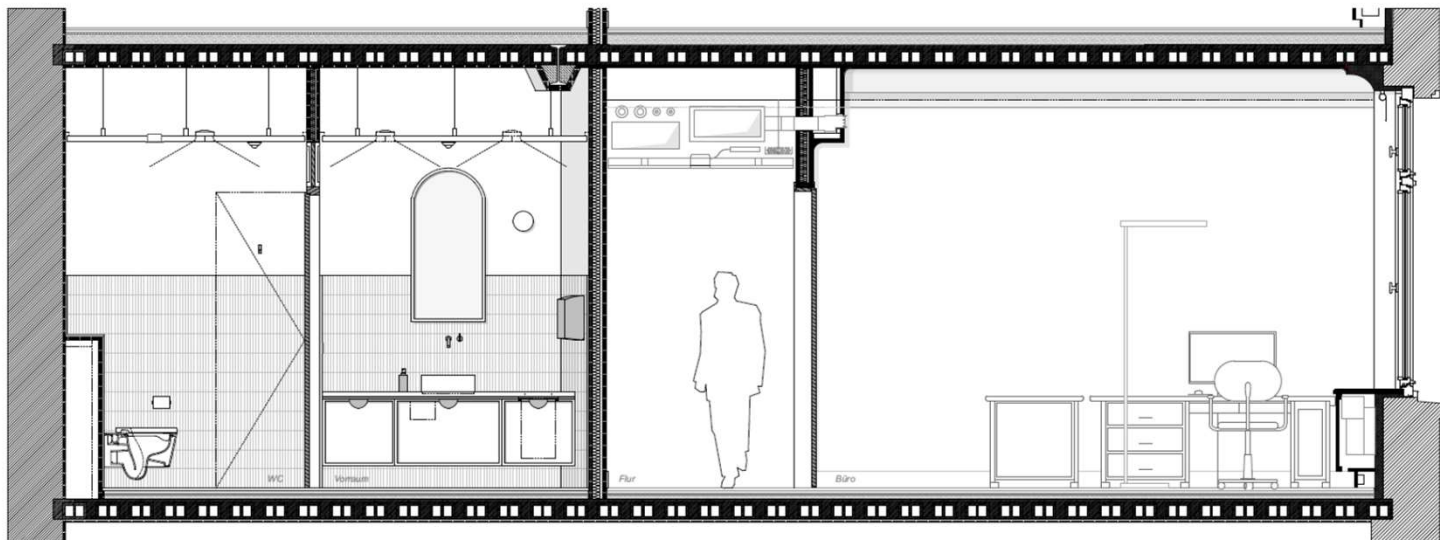
Beisserhaus - Hamburg, Spitalerstraße 1

Mieterbaubeschreibung - Büroflächen

Der Sanitärkern befindet sich in der Mitte der Fläche. Es sind weitere Leitungen vorinstalliert, so dass die Ausbildung eines Sanitärkerns oberhalb des Haupt-Treppenhauses ebenfalls möglich wäre. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist durch den Vermieter jedoch nicht vorgesehen.

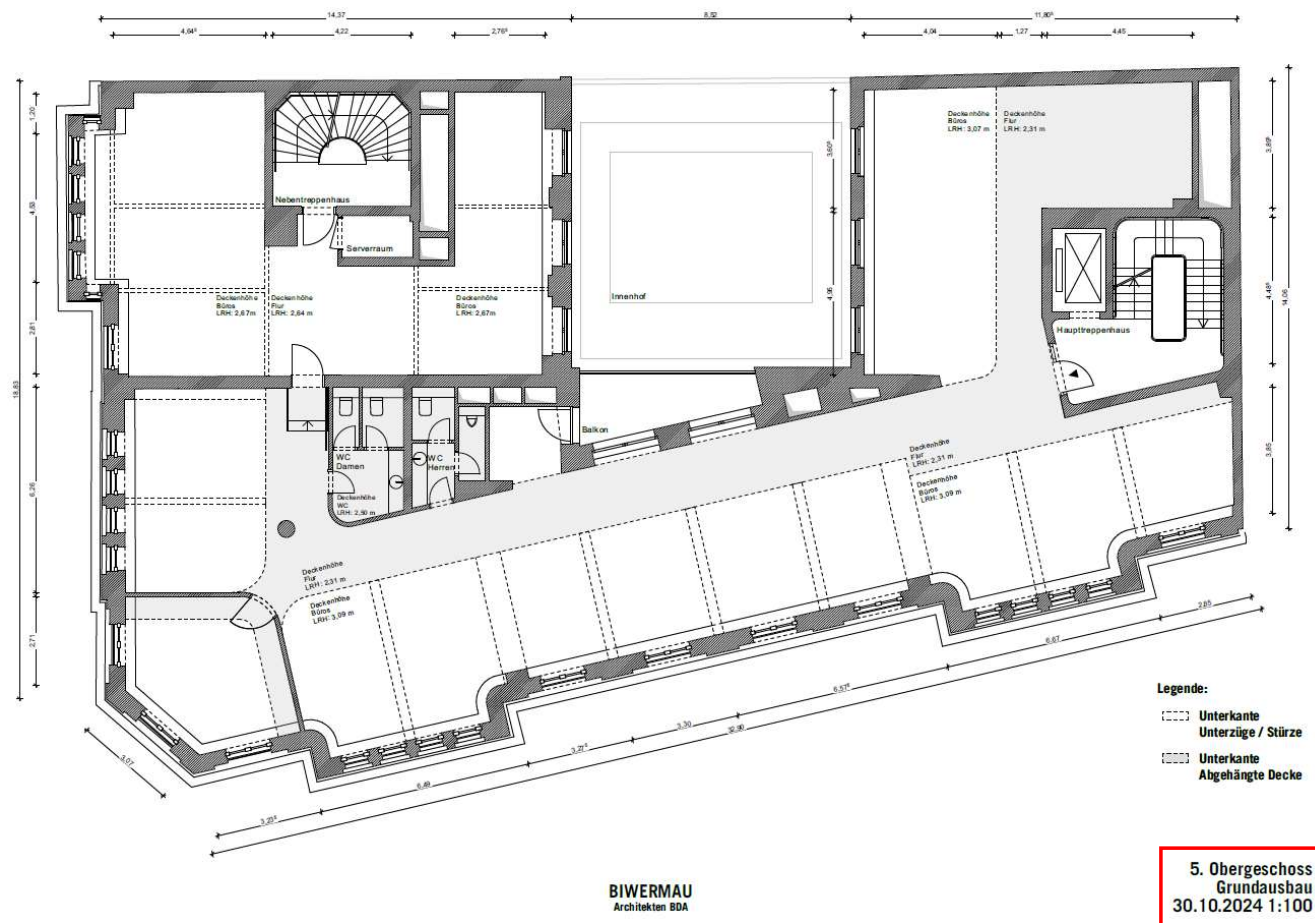
Im Bereich der WC-Räume ist eine glatt gespachtelte Abhangdecke aus Gipskarton geplant. Pantry und Lagerraum erhalten revisionierbare Rasterdecken. Die Flurzone wird ebenfalls mit einer Abhangdecke ausgestattet – glattes Rundvries und in den Laufzonen revisionierbare Felder. Stellenweise Deckenkoffer zur Verkleidung von Leitungen / Kanälen.

Im 5.OG, im Bauteil 2 – Räume um das Fluchttreppenhaus – erfolgt aufgrund einer geringeren Raumhöhe eine Sichtinstallation.



Beisserhaus - Hamburg, Spitalerstraße 1

Mieterbaubeschreibung - Büroflächen



Beisserhaus - Hamburg, Spitalerstraße 1

Mieterbaubeschreibung - Büroflächen

Bodenbelag:

In der gesamten Fläche ist ein Teppichboden / Teppichfußleiten vorgesehen, mit Ausnahme der Pantry / Lager (Vinylbelag) und dem Sanitärkern (Fliesen).

Innenwände:

Wandstellung gemäß Standardgrundriss, bestehend aus Metallständerwerk mit Gipskartonplatten – beidseitige Fertigspachtelung für Wandanstrich – Übergabe in Farbanstrich weiß.

Innentüren:

Türelemente für Trockenbauwände – Oberfläche beidseitig mit Kunststoffbeschichtung

Beleuchtung:

Im Bereich der Flurzone, den WC-Räumen sind Einbauspots vorgesehen. In den Büroflächen sind Stehlampen vorgesehen – diese sind mieterseits zu stellen.

Elektroinstallation:

Separate E-Verteilung für jede Mietfläche. Die Steckdosen werden im Bürobereich in den Brüstungsverkleidungen unterhalb der Konvektoren verbaut.

Die Datenverkabelung ist durch die Mieter vorzunehmen – entsprechende Halterungen sind in der Brüstungsverkleidung vorgesehen.

Beisserhaus - Hamburg, Spitalerstraße 1

Mieterbaubeschreibung - Büroflächen



Beisserhaus - Hamburg, Spitalerstraße 1

Mieterbaubeschreibung - Büroflächen

Lüftung:

Einblasen / Absaugen von vorkonditionierter Luft durch Lüftungsgitter in der Flurschürze.

Absaugung von Luft in den WC-Räumen über Tellerventile.

Heizen / Kühlen:

Das Gebäude wird mit Fernwärme über die Hamburger Energiewerke versorgt.

Die Büroräume werden neben der vorkonditionierten Lüftung über Konvektoren in der Brüstungsverkleidung temperiert. Eine Einzelraumsteuerung ist in der Verkleidung integriert. Die Flurzonen werden mit Heizkörpern ausgestattet.

Kühlung des IT-Raumes:

Es sind Aufstellflächen für ein Splittgerät je Geschoss auf dem Dach vorgesehen. Die Anschaffung und Montage der jeweiligen Klimaanlage obliegt dem Mieter.

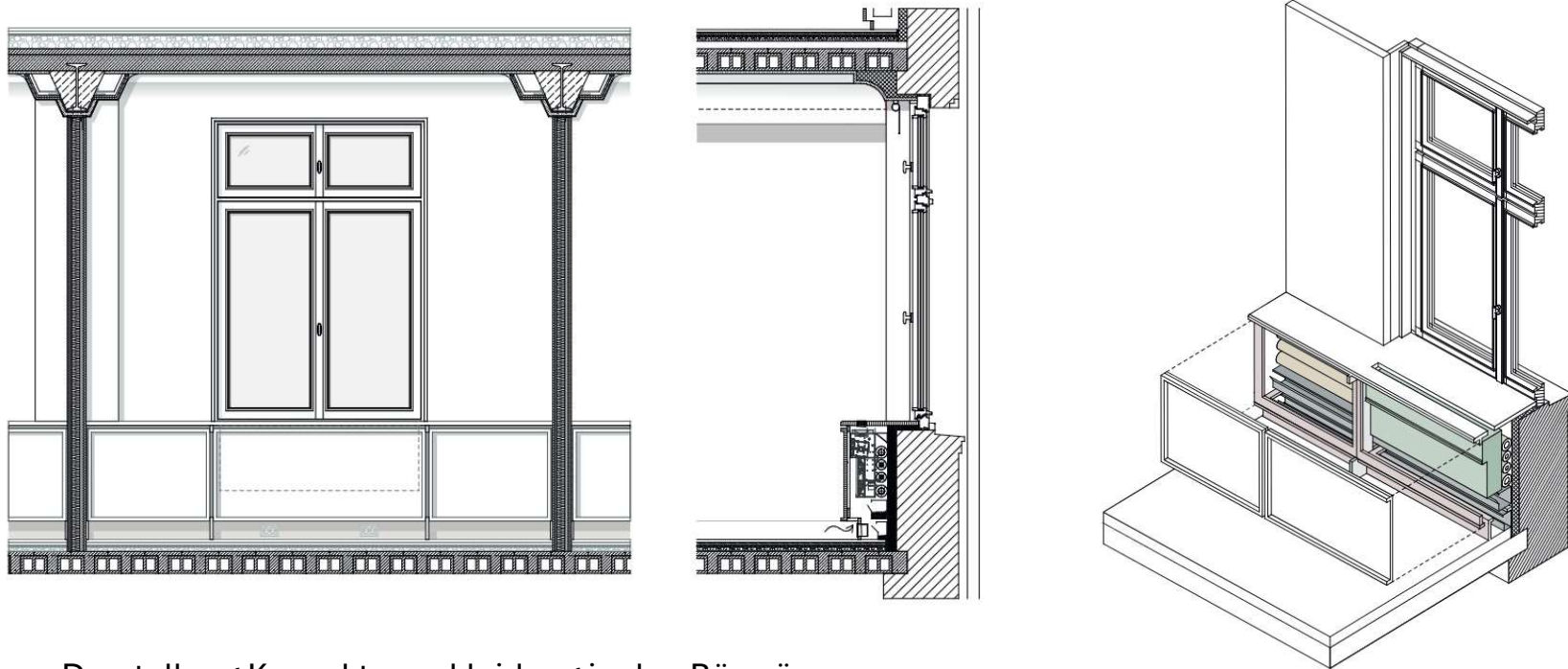
Küche:

Anschlüsse gem. Standardplanung werden vorgesehen. Art, Ausstattung und Kostentragung werden individuell verhandelt.

Alle genannten Daten entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Die Vermieterin behält sich etwaige Änderungen ausdrücklich vor. Eine abweichende Ausstattung, wie z.B. Glaswandelemente, Glastüren, Bodenbeläge ist je nach Baufortschritt möglich und verhandelbar.

Beisserhaus - Hamburg, Spitalerstraße 1

Mieterbaubeschreibung - Büroflächen



Darstellung Konvektorverkleidung in den Büroräumen

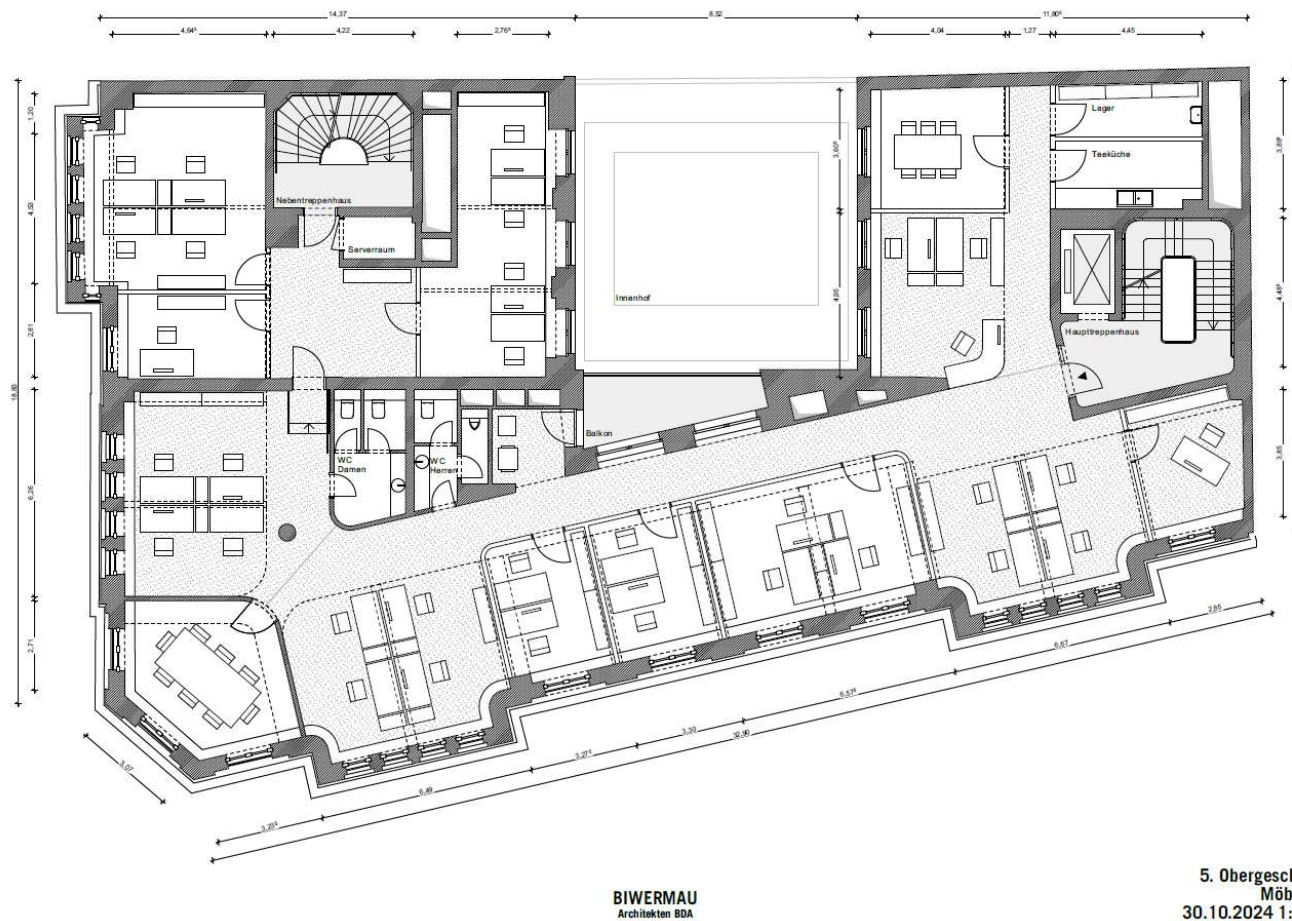
BIWERMAU

BIWERMAU
Architekten BDA

Beisserhaus - Hamburg, Spitalerstraße 1

Mieterbaubeschreibung - Büroflächen

5.Obergeschoss:
Mustermöblierung
mit 32 Arbeitsplätzen



Stand: 07.10.2025

Seite 10 von 10