

Exposé

Rosenallee 11

Nicht suchen, sondern finden: Ihre neue Fläche mit Perspektive

Adresse: Rosenallee 11, 20097 Hamburg

Lage: 4. OG, links

Teilmarkt: Münzviertel / Hammerbrook

Lagequalität: gute B-Lage

Fläche: Bürofläche: 130,45 m²

Verfügbar ab: 01.08.2026

Überblick

Die Gewerbefläche in der Rosenallee 11, 20097 Hamburg, befindet sich im zentral gelegenen Stadtteil Hammerbrook und überzeugt durch ihre attraktive innerstädtische Lage mit direkter Nähe zur Hamburger Innenstadt sowie zur City Süd. Das Umfeld ist geprägt von einer vielseitigen Mischung aus Bürostandorten, Dienstleistungsunternehmen und urbaner Infrastruktur. Die sehr gute Anbindung sowie die zentrale Lage schaffen viele ideale Voraussetzungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte.

Die ca. 130 m² große Fläche befindet sich im 4. OG, links eines gepflegten, denkmalgeschützten Gebäudes und wird vollständig renoviert übergeben. Die Räumlichkeiten bieten eine flexible Aufteilung mit zwei separaten Räumen, einem großzügigen Bereich mit charakteristischen schwarzen Balkenelementen, zwei WC-Einheiten sowie einem Flur. Die Fläche eignet sich hervorragend für moderne Bürokonzepte, kreative Nutzungen, Studios oder Dienstleistungen und bietet durch die individuelle Raumstruktur vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Hinzufügend muss noch erwähnt werden, dass der Raum mit den schwarzen Balken (siehe Fotos unten) noch nicht gestrichen wurde. Spätestens bei der Übergabe wird der Raum frisch gestrichen sein. Anschließend ist die Fläche vollständig renoviert.

Adresse:	Rosenallee 11, 20097 Hamburg
Baujahr:	1882
Teilmarkt:	Münzviertel / Hammerbrook
Lage:	gute B-Lage
Verfügbare Mietfläche:	Bürofläche ca. 130,45 m ²
Miete/m²:	Ab ca. 7,00 €/m ² nettokalt
Nebenkosten/m²:	ca. 3,50 €/m ² zzgl. 3% Verwalterkostenpauschale
Staffelmiete:	ja
Kaution:	in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft oder Sparbuch i. H. v. ca. 6 Bruttowarmmieten
Verfügbar ab:	01.08.2026
Mietzeit:	Nach Vereinbarung



AUSSTATTUNG

Die Fläche erstreckt sich über die linke Hälfte des 4. Obergeschoss.

Die Bürofläche / Atelierfläche verfügt über eine Größe von ca. 130,45 m² verteilt auf 2 große Räume, inkl. Flur und zwei Sanitärflächen. Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt im renovierten Zustand.



Belüftung / Klimatisierung

natürliche Belüftung vorhanden



Sonnenschutz

nicht vorhanden



EDV-Verkabelung

nicht vorhanden



Bodenbelag

Parkett / PVC



Wandsysteme / Türen

Einbauschränk, maßgefertigt



Decke

keine Angaben



Aufzug

nicht vorhanden



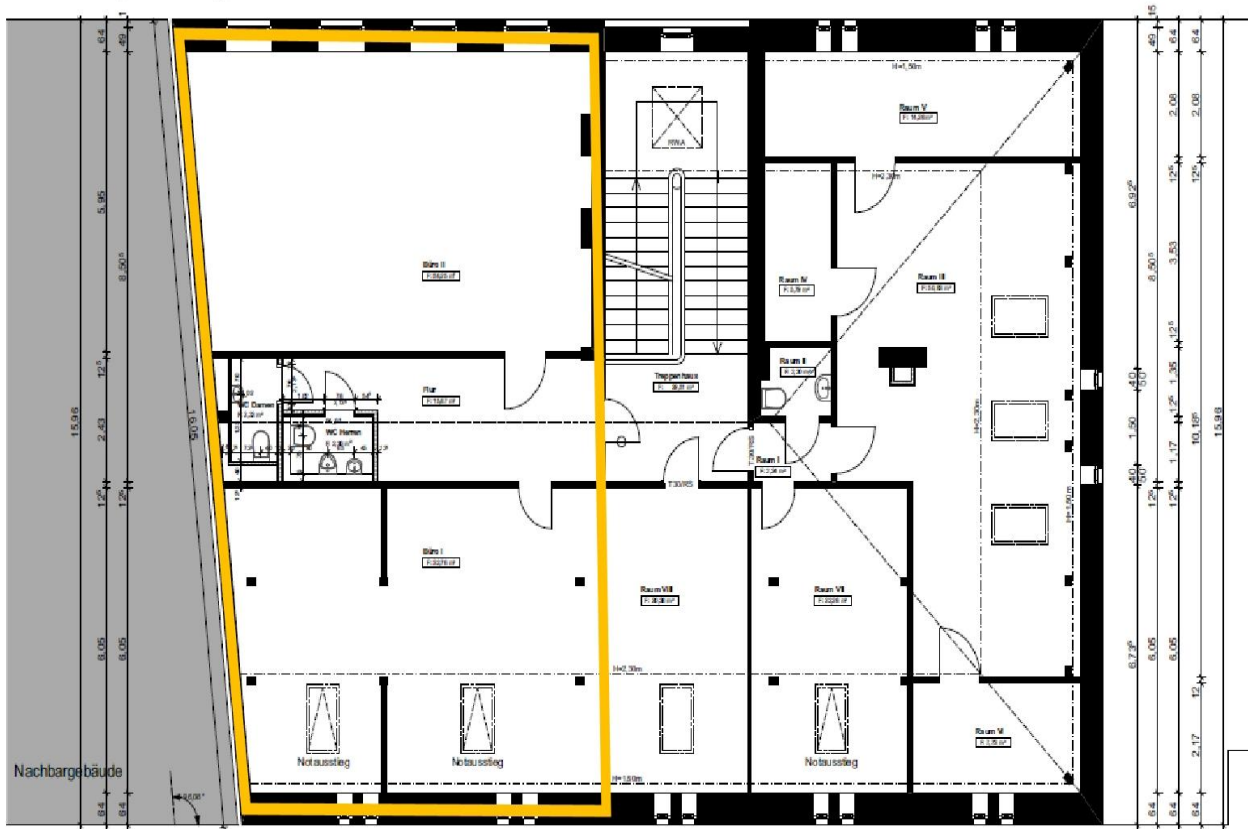
Sicherheit

keine Angaben

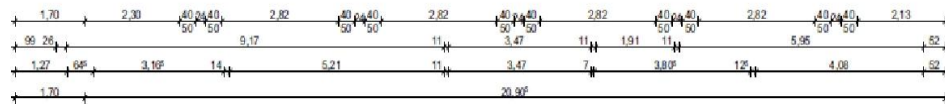


Grundriss Dachgeschossfläche

Rosenallee 11, 4.OG Dachgeschoss Grundriss



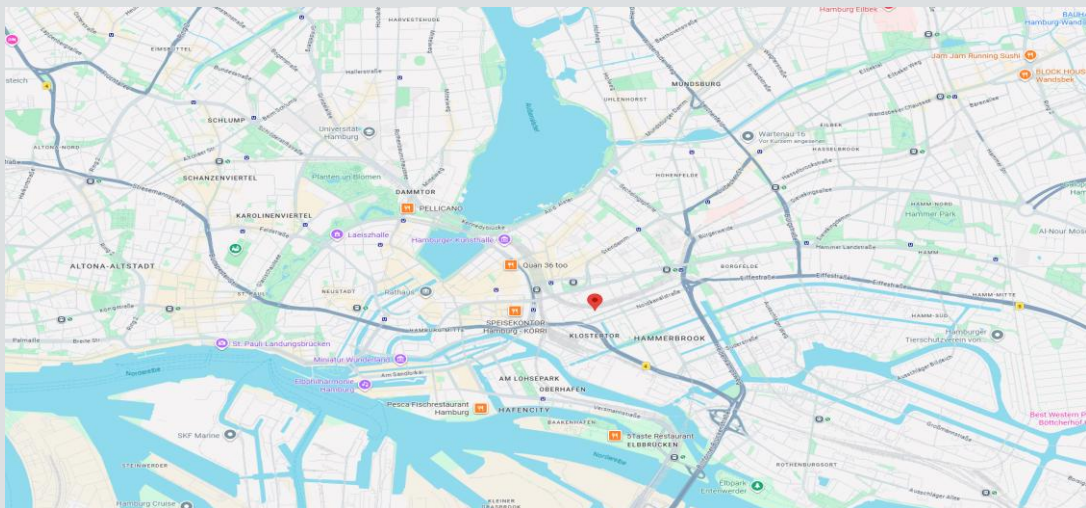
Ankerbank mit über Fassadenfront Rosenkranz möglich.



Urbanes Herz Innenstadt und Elbe

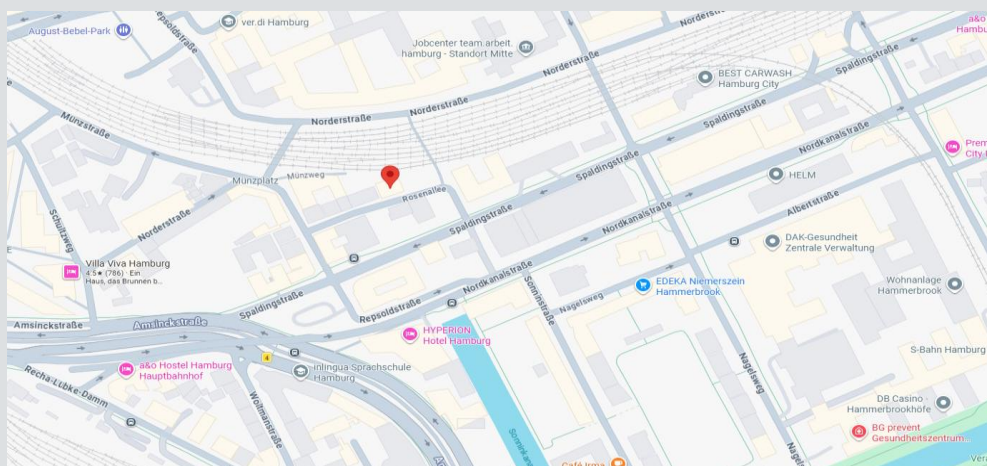
Makrolage

Die Rosenallee 11 befindet sich im zentral gelegenen Hamburger Stadtteil Hammerbrook, einem dynamischen Quartier mit direkter Nähe zur Innenstadt, zum Hamburger Hauptbahnhof sowie zur etablierten Büro- und Dienstleistungslandschaft der City Süd. Der Standort verbindet urbanes Umfeld mit einer vielseitigen Nutzungsmischung aus Gewerbe, Dienstleistungen und modernen Arbeitskonzepten. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb Hamburgs und des Umlands. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu zahlreichen Unternehmen, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Durch die Kombination aus Innenstadtlage, guter Infrastruktur und dem wachsenden Umfeld Hammerbrooks bietet die Rosenallee 11 ideale Voraussetzungen für attraktive Büro- und Gewerbenutzungen.



Mikrolage

Die Rosenallee überzeugt durch ihre zentrale und perfekt vernetzte Lage in Hammerbrook. In nur fünf Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn-Station Hammerbrook, die Sie in Kürze mit dem Hauptbahnhof verbindet. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und ein breites gastronomisches Angebot für die Mittagspause liegen direkt vor der Tür. Die City-Nähe, hervorragende Infrastruktur und den nahen Kanälen macht diesen Standort ideal für modernes Arbeiten.



Fotos des Objektes und der Fläche



Eingangsbereich



Gebäudeansicht Außen



Büro 1.1



Büro 1.2



Büro 1.3



Büro 1.4



Fotos des Objektes und der Fläche



Büro 2.1



Büro 2.2



WC-Herren



WC-Damen



Eingangsbereich Flur



Eingangstür (Blick aus Flur)



Kontakt

Zögern Sie nicht, uns anzusprechen!
Wir stehen bei Fragen gern zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin

Arlette Ramis de Ayreflor Catany
Burchardstraße 8
20095 Hamburg
Fon 040 / 33 95 4 – 269
E-Mail: arlette.ramis@sprinkenhof.de

Die Sprinkenhof GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen die Sprinkenhof GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens der Sprinkenhof GmbH kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.
Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Sprinkenhof GmbH behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

