



Kolbenhöfe, Hamburg

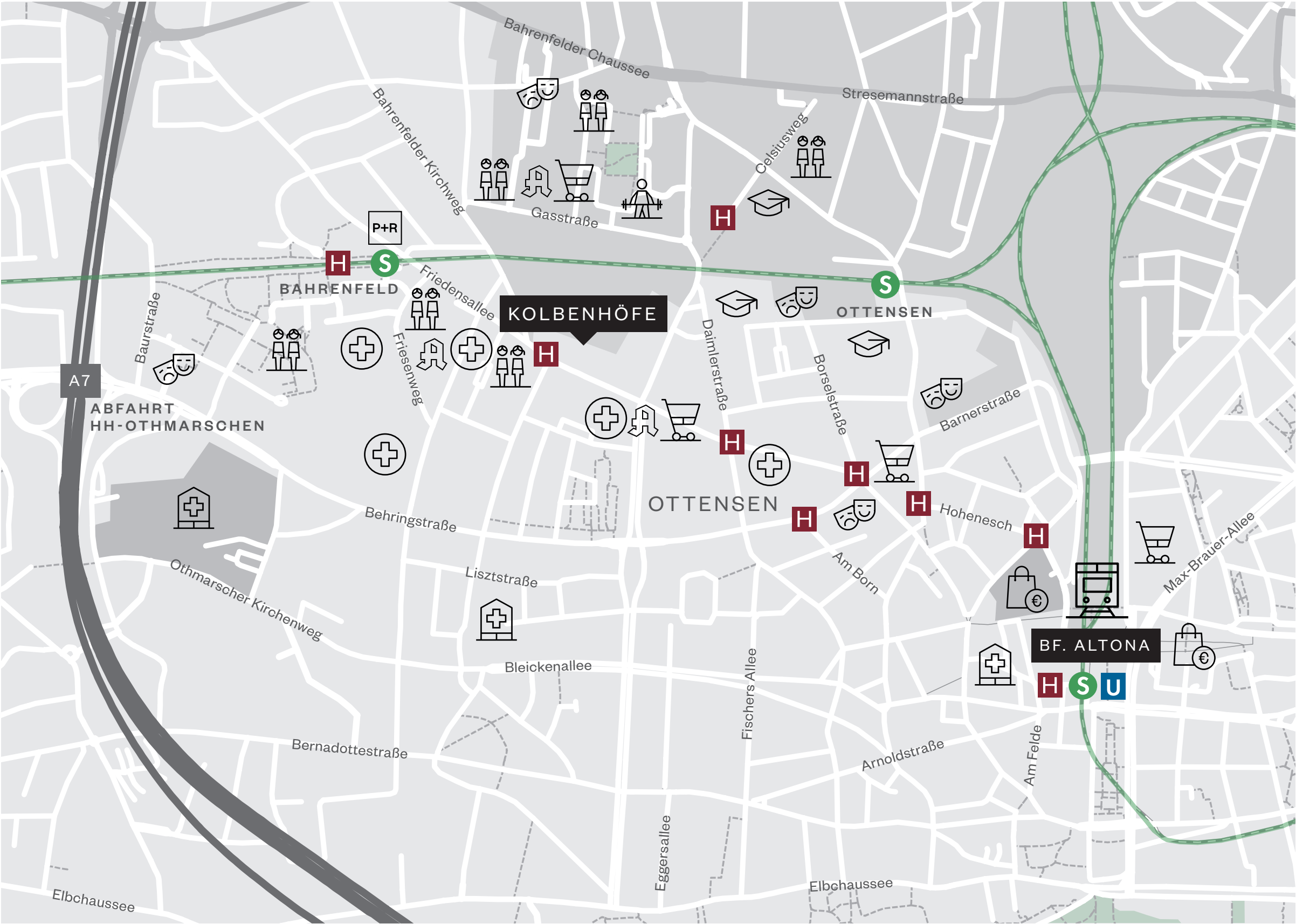
Gewerbe- und Büroflächen

Quantum

Lage in der Übersicht

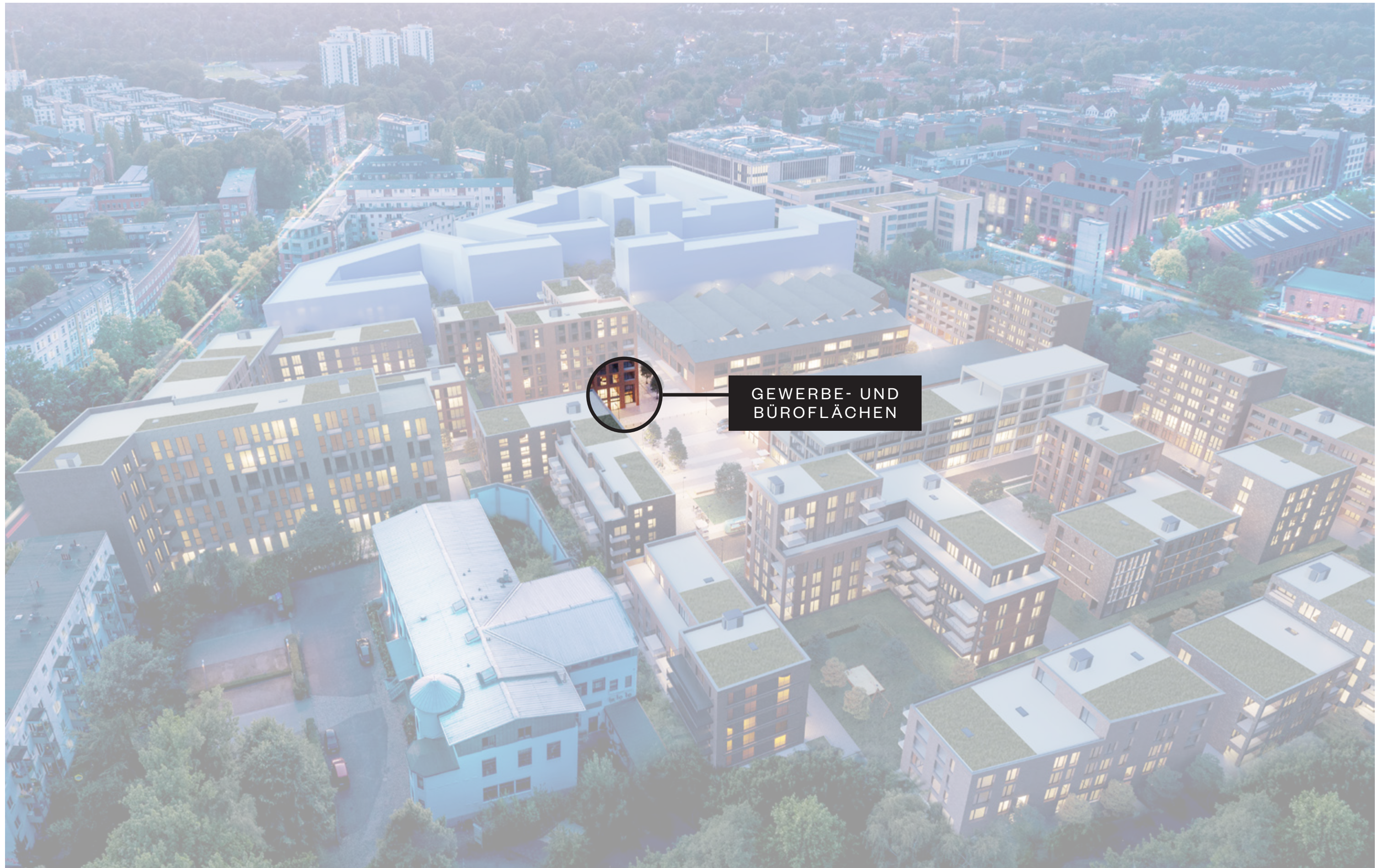


Lage im Detail



- BAHNHOF
- BUSHALTESTELLE
- S-BAHN
- U-BAHN
- BILDUNG
- KITA
- SUPERMARKT
- SHOPPING
- P+R PARKHAUS
- ARZT/PRAXIS
- APOTHEKE
- KRANKENHAUS
- ENTERTAINMENT
- FITNESS



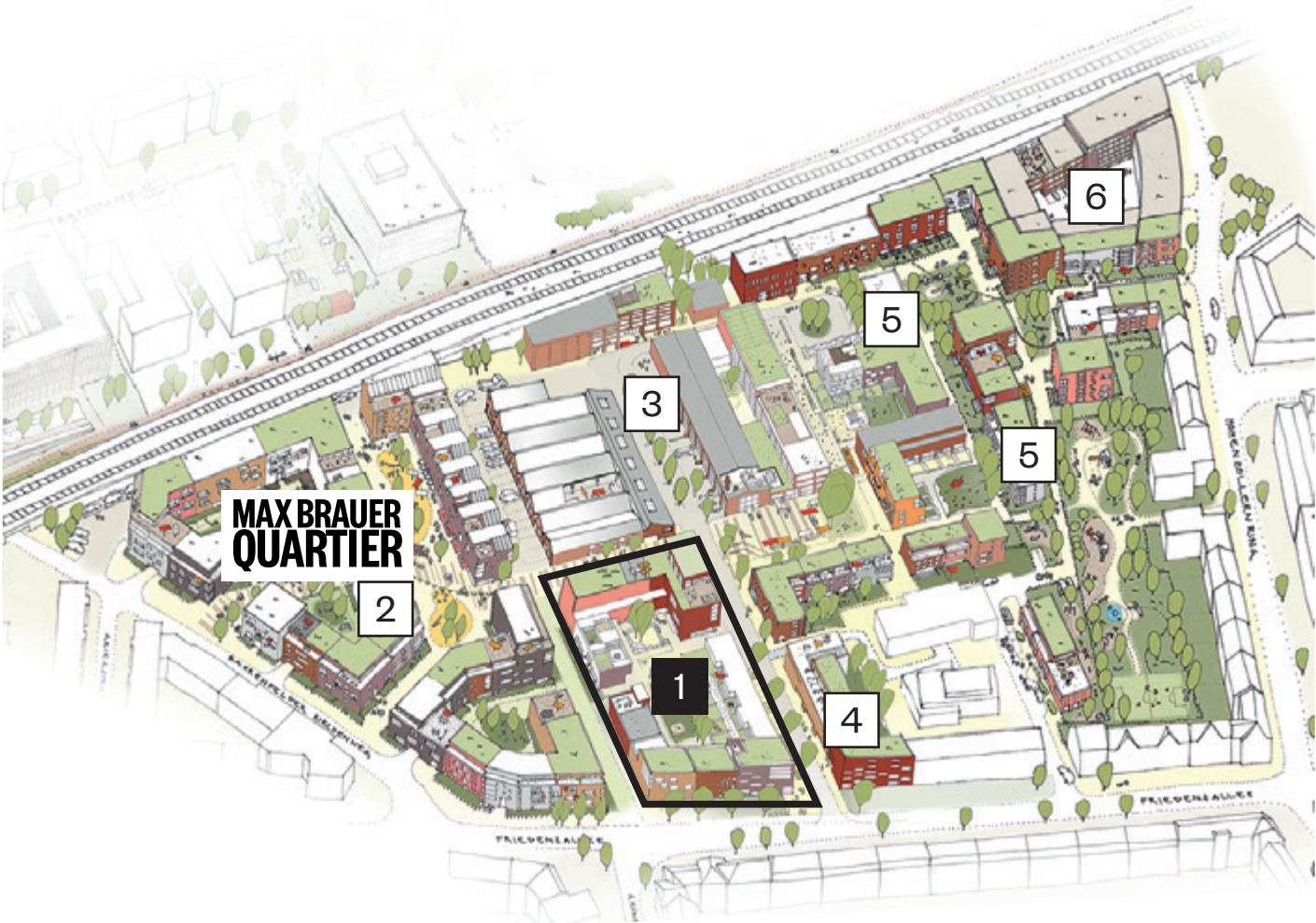


Lagebeschreibung

Szeneviertel Ottensen

- Die hier zu vermarkteten Flächen befinden sich inmitten der Stadtteile Ottensen und Bahrenfeld, genauer gesagt auf dem Areal der Kolbenhöfe, welches über die Friedensallee erschlossen wird - das ehemalige Kolbenschmidt-Areal.
- Auf dem Entwicklungsgebiet der Kolbenhöfe entstehen aktuell insgesamt rund 675 Wohnungen mit integriertem Kleingewerbe und Büroflächen sowie zusätzlich im direkten benachbarten „Max Brauer Quartier“ weitere 460 Wohnungen nebst Gewerbeflächen sowie einem Café und einer Kita. Diese Entwicklungen bieten nachhaltigen und komfortablen Lebens- und Arbeitsraum für viele Menschen.
- Im direkten Umfeld wurden in den letzten Jahren zahlreiche Neubauten, wie z. B. der neu gestaltete Otto von Bahrenpark sowie diverse Büro- und Wohnungsneubauten errichtet, welche inzwischen das Stadtbild prägen. Diese fortlaufenden Entwicklungen führt die seit jeher in diesem Stadtteil vorherrschende, enge Verzahnung zwischen Wohnen und Arbeiten mit modernen Lebens- und Arbeitsräumen in die heutige Zeit fort.
- Die Nähe zum Zentrum Bahrenfeld und Ottensen, wie auch schulische und kulturelle Angebote sowie die kulinarische Vielfalt Ottensens (Restaurants, Kneipen, Bars) runden den Standort ab. Somit ist Bahrenfeld inzwischen nicht nur ein beliebter Wohnort sondern auch ein sehr attraktiver Standort für Dienstleistungsunternehmen (z.B. Euler Hermes) sowie Unternehmen der Medien- und Kreativbranche geworden.
- Inzwischen haben sich dort eine Vielzahl von Firmen, sowie auch Hotels, Einzelhandelsgeschäfte und Kitas angesiedelt. Direkt an die Kolbenhöfe angrenzend befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Bäckerei, Penny, Apotheke).
- Die Kolbenhöfe zeichnen sich überdies durch einen sehr guten ÖPNV-Anschluss aus. Der S-Bahnhof „Bahrenfeld“ ist wenige Gehminuten entfernt. Die Bushaltestelle „Grünebergstraße“ liegt direkt an der Friedensallee vor dem Quartier. Die Autobahnanschlüssen „Bahrenfeld“ und „Othmarschen“ auf die A7 sind in unmittelbarer Nähe.





- 1 KOLBENHÖFE (BAUFELD 5+6)
- 2 MAX BRAUER QUARTIER (QUANTUM PROJEKT, GEMISCHTES WOHNQUARTIER)
- 3 GEWERBEHALLEN 6 + 7, GEWERBEMAGAZIN
- 4 SENIORENWOHNUNGEN + KITA (EG)
- 5 WOHNEN (MIX AUS FREIFINANZIERT, GEFÖRDERT UND MIETWOHNUNGEN)
- 6 GEWERBE

Objektbeschreibung

ADRESSE	Leonore-Mau-Weg 1-5/Antonia-Kozlova-Str. 9, 22763 Hamburg-Ottensen/Bahrenfeld
ENTWICKLUNG GESAMTQUARTIER	Neubauentwicklung eines gemischten und lebendigen Quartiers inmitten des Stadtviertels Ottensens/Bahrenfeld auf einem ehemaligen Industrieareal bis 2025. Auf einer rund 4,0 Hektar großen Fläche entstehen in durchlässiger Bebauung etwa 675 Wohnungen, Gewerberäume für rund 30 lokale Handwerksbetriebe und Dienstleister sowie Büros.
KOLBENHÖFE	Ein Teil des Quartiers bilden die Kolbenhöfe (Baufeld 5+6) mit rund 160 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage. Das Projekt fügt sich harmonisch in die städtebauliche Struktur Ottensens ein. Dazu werden historische Werksgebäude aus traditionellem Backstein mit neuen, modernen Gebäuden und Elementen kombiniert. Der vorhandene zentrale Platz wird zum öffentlichen Zentrum weiterentwickelt.
FERTIGSTELLUNG	Die Gewerbeflächen sind im Rohbauzustand fertig gestellt. Die Flächenübergabe erfolgt nach individuellem Ausbau.
MIETFLÄCHEN*	Laden-/Büroflächen (EG): ca. 568 m² Büro-/Praxisflächen (1. OG): ca. 713 m² Lagerflächen (UG): ca. 29 m²
STELLPLÄTZE	14 Tiefgaragen-Stellplätze (UG)

* Flächen gem. Ausführungsplanung; ein Aufmaß wird bei Übergabe erstellt

Ausstattung

Alle Gewerbeflächen

- Energieeffizienz gem. EnEV 2016
- Bodentiefe Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Beheizung über Fernwärme, komfortable Unterflurkonvektoren
- Ergänzende Be-/Entlüftungsanlagen möglich
- In Teilen Abhangdecke (teilweise nach Mieterwunsch)
- Moderne, separate Damen und Herren WCs
- Teilweise Terrassen bzw. Loggia
- Öffentliche Außenbereiche mit Bänken und Begrünung direkt angrenzend
- Stellplätze und Lagerräume vorhanden
- Individuelle Raumkonfigurationen möglich
- Anmietung der Teilflächen auch als verbundene Gesamtfläche
- Öffentliche LKW-Anlieferzone in unmittelbarer Nähe zum Objekt

Nur Büro-/Praxisflächen

- Individueller Ausbau der Flächen nach Abstimmung durch den Vermieter
- Teeküchen

Nur Ladenflächen

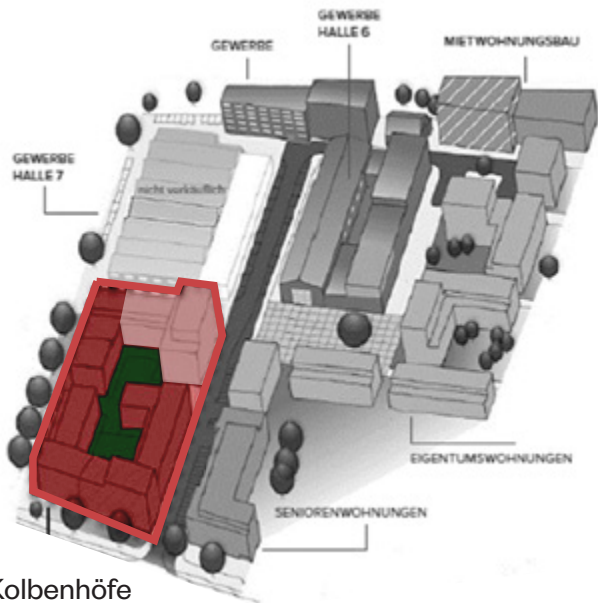
- Übergabe der Ladenflächen im veredelten Rohbau
- Sanitäranschlüsse für Teeküchen



Erdgeschoss

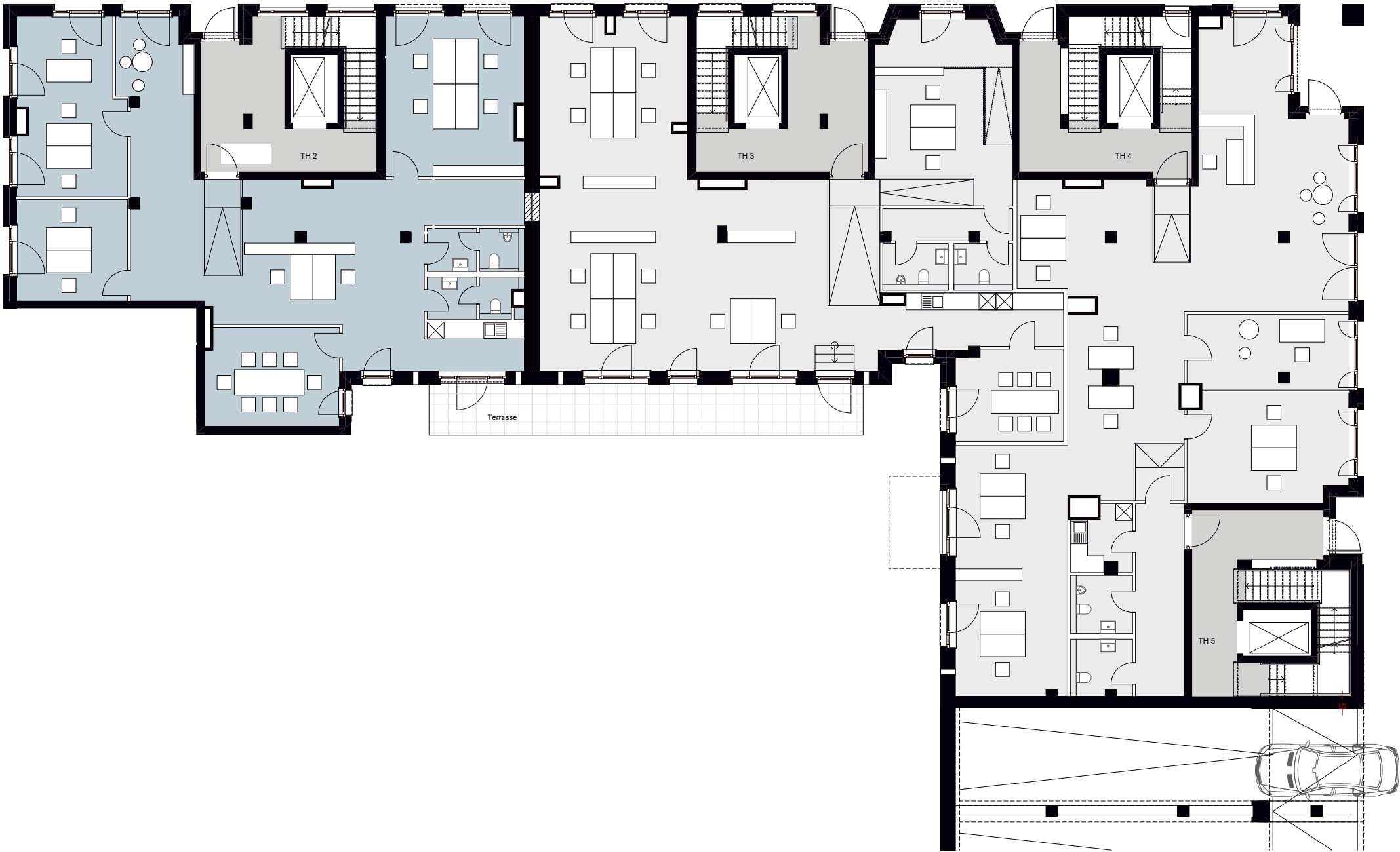
Nutzbar als Einzelhandel-, Büro- oder Praxisflächen (Exemplarische Raumaufteilung)

- MIETFLÄCHE
CA. 178 m²
- ANDERWEITIG VERMIETET
- GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



Kolbenhöfe
(Baufeld 5+6)

ohne Maßstab

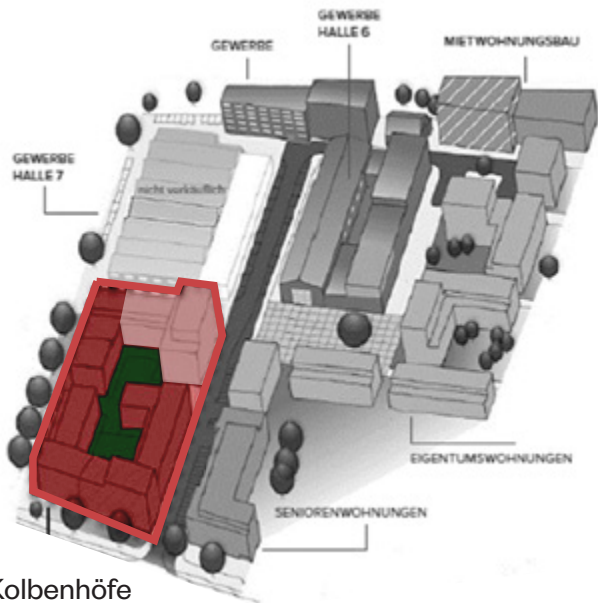


Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

1. Obergeschoss

Nutzbar als Büro- oder Praxisflächen (Exemplarische Raumaufteilung)

- MIETFLÄCHE
CA. 226 m²
- ANDERWEITIG VERMIETET
- GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



Kolbenhöfe
(Baufeld 5+6)

Kennzahlen*

Büro- und Praxisflächen

Geschoss	Nutzung	Anzahl	Mietfläche (MF-G 1+2 Gesamt)	Mietzins in €/m²/mtl.**
1. Obergeschoss	Büro, Praxis	Fläche 2	226 m²	ab 19,90
Erdgeschoss	Gewerbe, Büro, Praxis	Fläche 1	178 m²	ab 18,90
Verfügbare Mietfläche Gesamt			404 m²	
Untergeschoss	Lager	3 Räume	8 -12 m²	6,00
Nebenkostenvorauszahlung				4,00
Außenbereich/Tiefgarage (zzgl. Nebenkostenpauschale von 15,00 €)		14 PKW-Stellplätze		115,00 €/Stk.

*Alle genannten Konditionen verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %.
Alle Angaben sind als Circa-Maße zu verstehen und können Änderungen unterliegen.

** Mietzins ist abhängig von den individuellen Ausbauvereinbarungen und kann variieren.





Ihre Ansprechpartnerin



Sophia Wichmann

Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Dornbusch 4 | 20095 Hamburg

T. +49 40 41 43 30 – 644
M. +49 172 148 70 54
swi@quantum.ag

Impressum

©2025 Quantum Immobilien AG, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, www.quantum.ag

Architekten & Projekt-Visualisierungen: Otto Wulff
Fotos: Carsten Brüggemann, Wikipedia
Skizze Gesamtquartier: Katharina Cordsen
Quantum Firmensitz: Carsten Brüggemann

Die Verwendung, Reproduktion und Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Quantum Projektentwicklung GmbH erlaubt.

Die Inhalte dieser Broschüre dienen nur zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Änderungen/Irrtümer vorbehalten.

Stand März 2026.