

# Am Sandtorkai 38-41, 20457 Hamburg

Exposé | 07.08.2025

## ZUSAMMENFASSUNG.

Willkommen im eindrucksvollen Bürogebäude am Sandtorkai 38-41, zentral gelegen im pulsierenden Herzen von Hamburgs HafenCity. Die moderne Gewerbefläche erstreckt sich über beeindruckende 14 Etagen und bietet somit reichlich Raum für vielfältige Geschäftsmöglichkeiten.

Die Immobilie glänzt nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch höchst moderne technische Ausstattung. So ist das Hauptgebäude mit einer leistungsfähigen CAT7-Verkabelung ausgestattet, die Ihnen effiziente Arbeitsprozesse ermöglicht und bestmögliche Konnektivität sicherstellt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche kulturelle Angebote und gastronomische Highlights, die Ihre Pausen zu einem besonderen Erlebnis machen und Ihre Geschäftstreffen bereichern. Dieses Gebäude verkörpert den ultimativen Mix aus strategischer Lage und zukunftsorientierter Infrastruktur – ideal für Unternehmen, die inmitten von Hamburgs innovativer Stadtkulisse gedeihen möchten.

### Nutzung

Büro



### Adresse

Am Sandtorkai 38-41  
20457 Hamburg



### PKW-Stellplätze



## MERKMALE DES OBJEKTS.

### MOBILITÄT



ÖPNV direkt vor der Tür

MAKROLAGE.

7

4

Außenalster

Hamburg  
Hasselbrook

Hamburg

Rickmer Rickmers

Stettin

7

255

3

3

75

4

Scholl  
REAL ESTATE SOLUTIONS

Obergeorgswerder

## LAGE & UMGEBUNG.

Das prächtige Bürogebäude "Am Sandtorkai 38-41, 20457 Hamburg" befindet sich in einem dynamischen und attraktiven Viertel von Hamburg, Deutschland. Das Objekt liegt günstig in einer aufregenden Umgebung, die ideal für die Geschäftsentwicklung ist. Umgeben von einer pulsierenden urbanen Landschaft, verfügt das Gebiet über eine Fülle von Annehmlichkeiten und angesehenen Etablissements in seiner Nähe. Trotz der Tatsache, dass es keine aufgelisteten nahe gelegenen Orte gibt, bietet die Stadt Hamburg unübertroffene Geschäftsmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung.



GEBÄUDE.

HAUPTGEBÄUDE

Am Sandtorkai 38-41, 20457 Hamburg

MERKMALE.



CAT7-Verkabelung



Personenaufzüge

Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>	Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch	<input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller
Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
Primärenergiebedarf	<input type="checkbox"/> Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten <input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

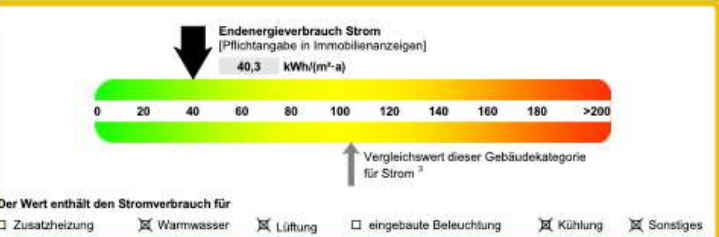
Energieträger	Heizung	Warmwasser	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5)</sup>	Kühlung einschl. Beefeuchtung	Gebäude insgesamt

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG<sup>6</sup>

Mittlere erwartete Energie für Decken des Wärme- und Kältebedarfs im Jahr 2016  
☐ Warmwasser enthalten



Verbrauchserfassung

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2016	31.12.2016	Fernwärme	0,36	3548890		3548890	1,14	
		Regelung						
2	Heizung	Verbesserte Regelung der Vorlauftemperatur			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Decke Tiefgarage	Erhöhung der Dämmschichtdicke auf 12 cm, WLG 040			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Dach	Dämmung verstärken um 10 cm, WLG 035			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		




☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Emax Ingenieurdienstleistungen GmbH & Co. KG, Klaus-Christoph Mosecker  
Fischmarkt 15, 22767 Hamburg

# MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT
Neues Inserat Grundriss 	Büro	670 m²	1. OG	Ab 18,00 €/m²	Ab 7,50 €/m²	● Ab sofort
Neues Inserat 1 Grundriss 	Büro	434 m²	2. OG	Ab 18,50 €/m²	Ab 7,50 €/m²	● Ab sofort
Neues Inserat 2 Grundriss 	Büro	1.156 m²	2. OG	Ab 18,50 €/m²	Ab 7,50 €/m²	● Ab sofort
Neues Inserat 3	Büro	169 m²	3. OG	Ab 24,00 €/m²	Ab 7,50 €/m²	● Ab sofort
Neues Inserat 4	Büro	167 m²	3. OG	Ab 24,00 €/m²	Ab 7,50 €/m²	● Ab sofort
Bürofläche (Haus Nr. 39)	Büro	142 m²	4. OG	Ab 24,50 €/m²	Ab 7,50 €/m²	● Ab sofort

# MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION			MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT
Neues Inserat 6	Büro	514 m²	12. OG	Ab 30,50 €/m²	Ab 7,50 €/m²	● Ab sofort
Neues Inserat 5	Büro	514 m²	14. OG	Ab 31,00 €/m²	Ab 7,50 €/m²	● Ab sofort



## KONTAKT.

Die SCHOLL Real Estate Solutions bietet maßgeschneiderte Dienstleistungen für die Vermietung & den Verkauf von Gewerbeimmobilien. Vertrauen auch Sie auf jahrzehntelange Erfahrung aus der Region!

**Interesse geweckt?**  
Kontaktieren Sie uns jetzt.



**Beate Dammaschk**

Business Development

☎ +49 173 2515386

✉ [bd@scholl-solutions.de](mailto:bd@scholl-solutions.de)



**Aljoscha Scholl**

Managing Director

☎ +491721341986

✉ [as@scholl-solutions.de](mailto:as@scholl-solutions.de)