

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Hamburg

COURTAGEFREI - Vollvermietetes Zinshaus in Eimsbüttel mit Potenzial



Objekt-Nr. **OM-254603**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **3.600.000 €**

Ansprechpartner:
Borger Projektentwicklungs GmbH
Telefon: 0173 2426206

22529 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1972	Gewerbefläche	149,00 m ²
Grundstücksfläche	519,00 m ²	Gesamtfläche	732,00 m ²
Etagen	3	Stellplätze	6
Wohnfläche	583,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Nettomiete Soll	224.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	194.878
Modernisierung Jahr	2023	X-fache Mieteinn.	18,00
Zustand	saniert	Anzahl Einheiten	10

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Jahre 1972 wurde das hier angebotene Wohn- und Geschäftshaus auf einem ca. 519 m² großem Grundstück erbaut. Eigentümer ist eine GmbH. SHARE-DEAL ist möglich.

Das Zinshaus teilt sich in 8 Wohneinheiten sowie in 2 Gewerbeeinheiten im Souterrain auf. Die Gesamtmietfläche beläuft sich derzeit auf ca. 609 m². Das Objekt bietet ein Aufstockungspotenzial von ca. 120 m². Die Baugenehmigung ist beantragt und befindet sich bereits in der Genehmigungsphase.

Die Wohnungsgrößen reichen von Mikroappartements mit Größen von ca. 20 m² bis zu 3-4 Zimmerwohnungen mit Größen von ca. 80 m². Von den 8 Wohnungen wurden bereits 6 Wohnungen im Jahre 2022/2023 aufwendig renoviert und saniert. Auch die 2 Gewerbeeinheiten wurden umfangreich renoviert. Für die Gewerbeeinheiten liegt eine Genehmigung für Ferienvermietung vor, sowie für 2 Wohnungen. Damit ist Airbnb (Ferienvermietung) möglich. Dadurch kann die Rendite enorm gesteigert werden.

Derzeit ist das Objekt mit befristeten Mietverträgen vollvermietet. Aufgrund der zentralen und urbanen Lage ist die Vermietbarkeit gegeben. Der Standort eignet sich für Singles, Studenten und Familien.

Auf dem Grundstück sind 6 Außenstellplätze vorhanden. Diese können im Rahmen der Vermietung oder auch extern an Interessenten vermietet werden.

Ausstattung

Facts:

- zentrale Lage unweit der Hamburger City
- sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Aufwändige Sanierung in 2022-2024
- 8 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten
- 6 PKW-Außenstellplätze
- sehr gute Vermietbarkeit aufgrund der Wohnungsgrößen
- derzeitige Ist-Mieten 194.000 EUR
- erzielbare Sollmieten durch Aibnb 224.000 EUR
- Courtagefrei – Verkauf direkt vom Eigentümer

Sonstiges

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Lage

Das Zinshaus befindet sich in beliebter und belebter Stadtteillage inmitten von Hoheluft-West im Bezirk Eimsbüttel. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine Vielfältigkeit aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im direkten und fußläufigen Umfeld vorhanden. Die über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Osterstraße verfügt über diverse Shoppingmöglichkeiten und lädt zum Bummeln ein. Für das leibliche Wohl ist gesorgt. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bistros unterschiedlicher Geschmacksrichtungen sind im Stadtteil ansässig. Alle wichtigen Eckpunkte Hamburgs sind durch die zentrale Lage sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell erreicht. Die Anbindung an die Autobahnen ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen. Der Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz wird durch diverse Buslinien, welche weitere Anschlussmöglichkeiten an das S- und U-Bahnnetz bieten, gewährleistet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	32,00 kWh/(m ² a)
Heizenergieverbrauchskennwert	140,40 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Beispiel nach Sanierung

Exposé - Galerie



Küche nach Sanierung



großzügiger Balkon/ DG

Exposé - Galerie



Beispiel Schlafbereich



Küchenbereich/ Loftwohnung

Exposé - Galerie



Wohnbereich/ Loftwohnung



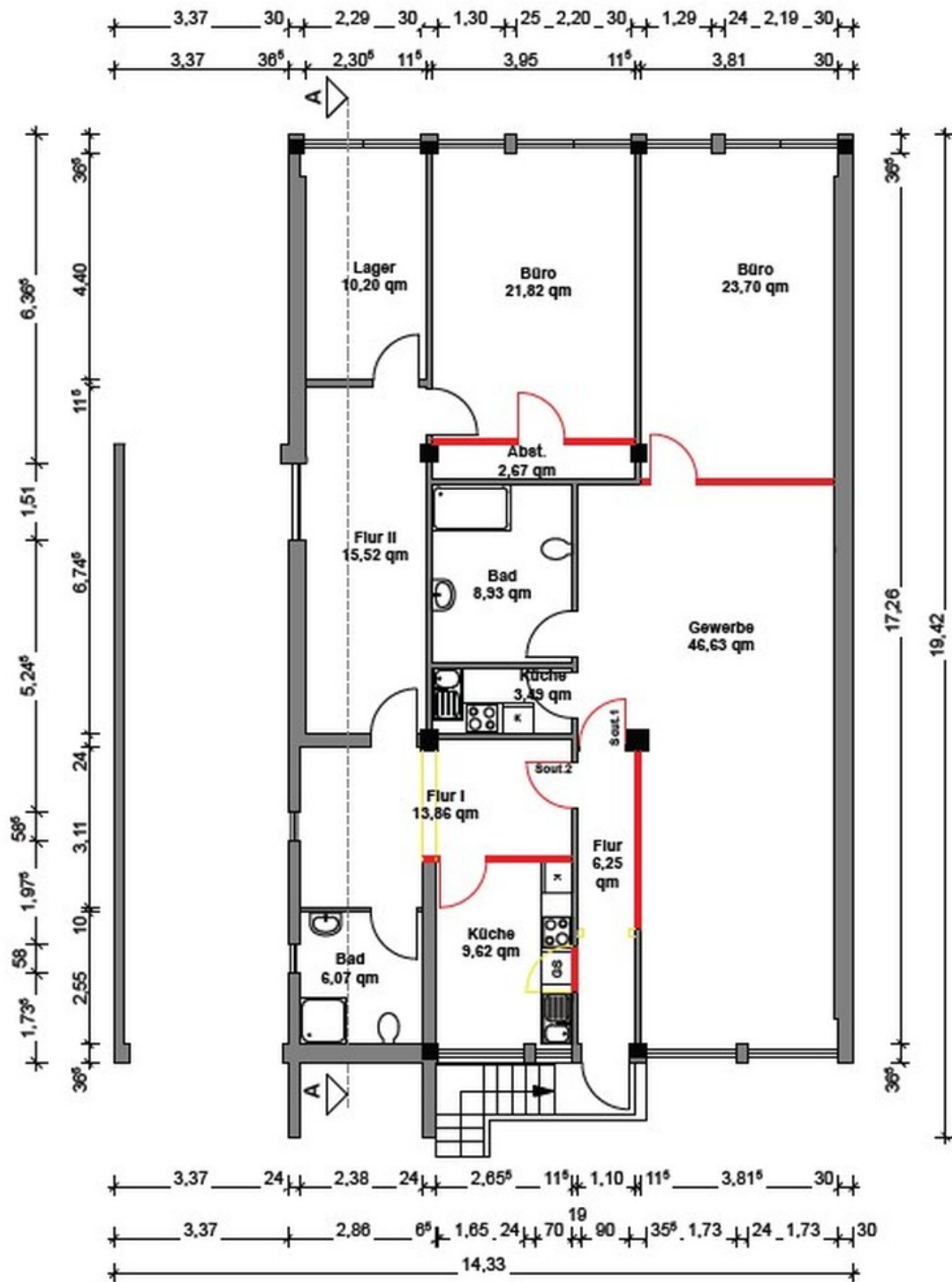
Beispiel Duschbad

Exposé - Galerie



Außenstellplätze

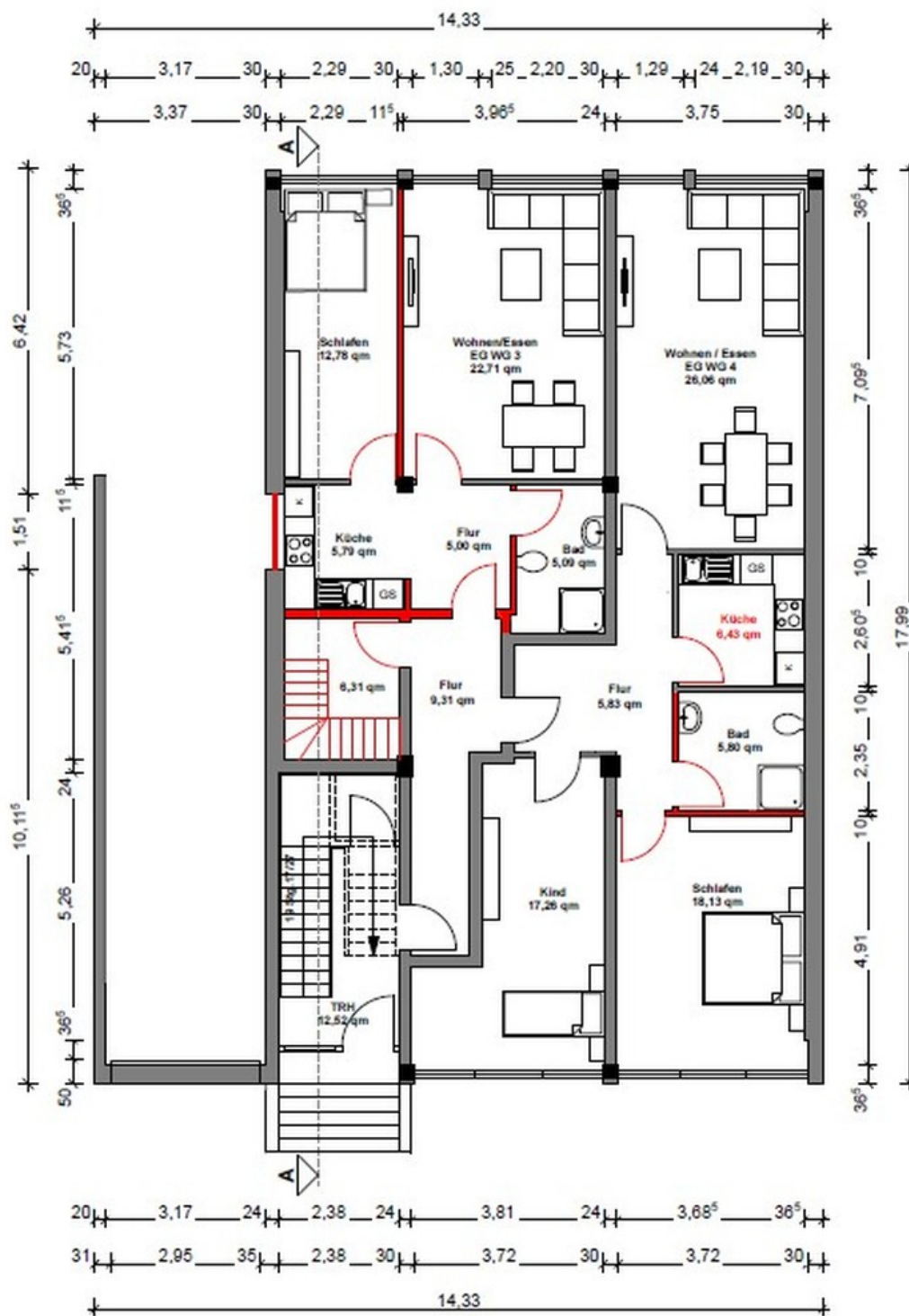
Exposé - Grundrisse



Souterrain

Grundriss Souterrain

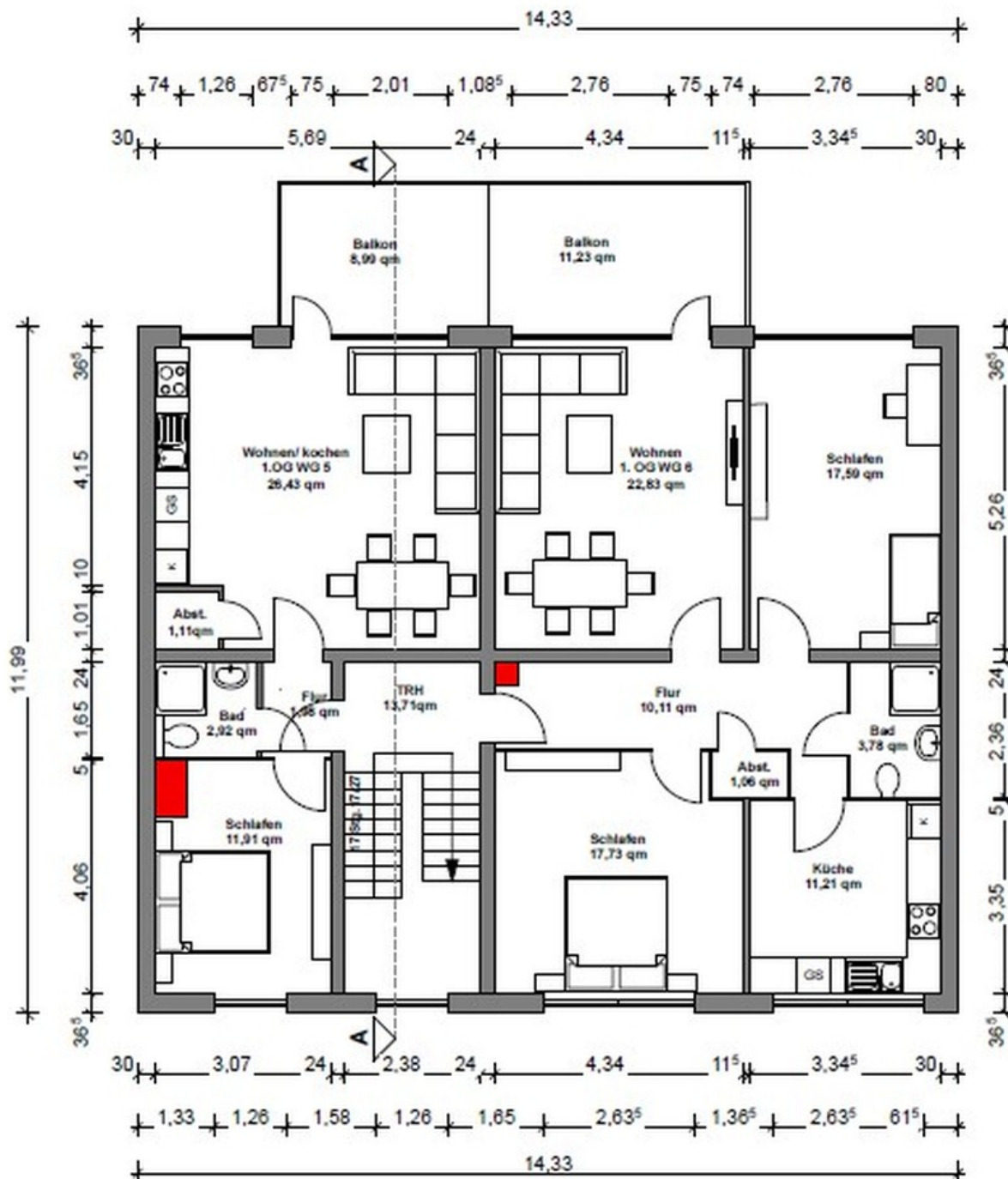
Exposé - Grundrisse



Erdegessch

Grundriss Erdgeschoss

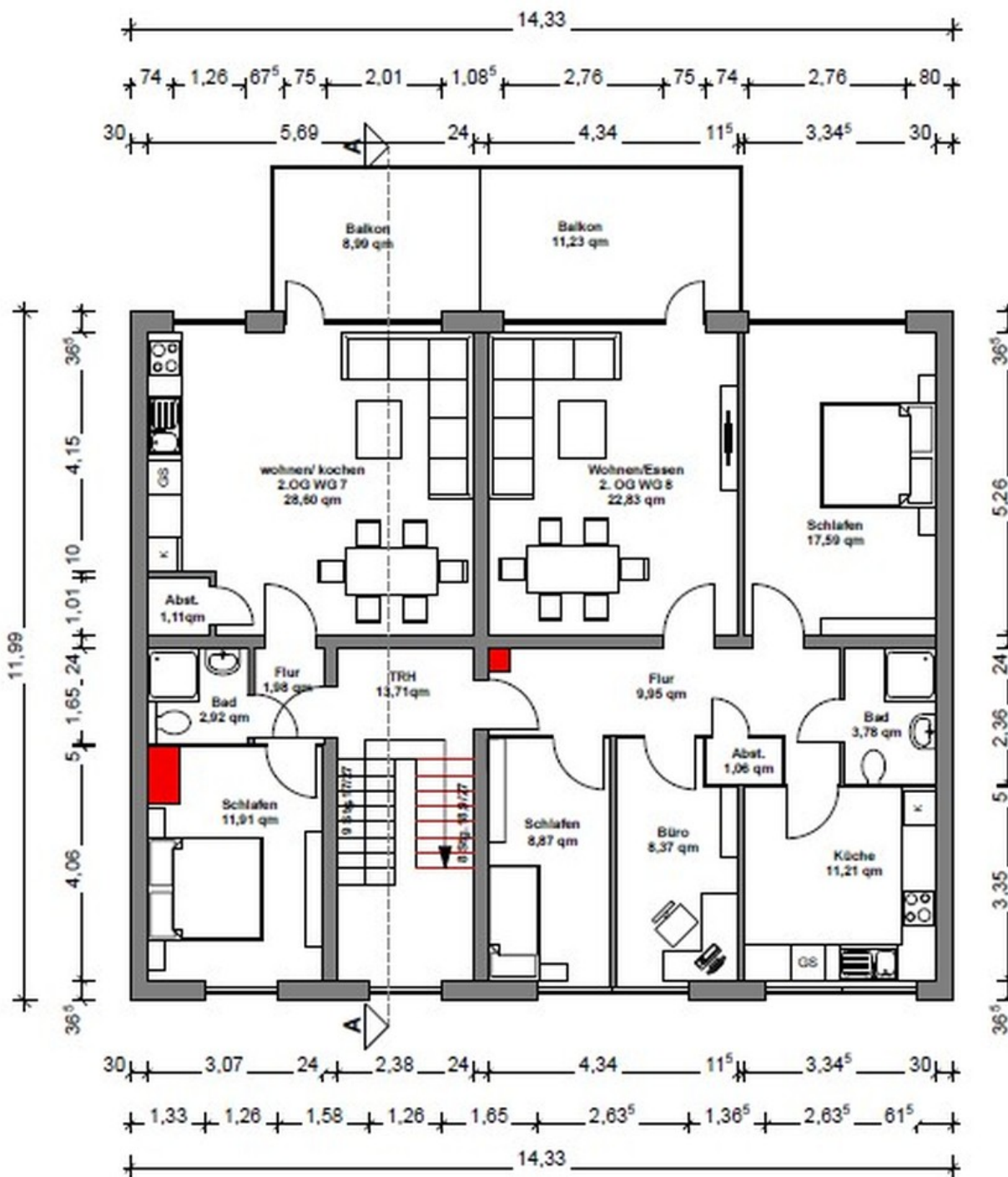
Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss

Grundriss 2. OG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss