

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Hamburg

Mehrfamilienhaus auf St. Pauli mit Vorbescheid zur Verdopplung der Wohnfläche



Objekt-Nr. OM-319348

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **4.800.000 €**

22765 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Gewerbefläche	370,00 m ²
Etagen	4	Gesamtfläche	1.150,00 m ²
Wohnfläche	780,00 m ²	Stellplätze	15
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m ²	3.300,00 €	Nettomiete Ist	130.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	25,00

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Herzen des lebendigen Stadtteils St. Pauli bietet dieses Mehrfamilienhaus eine spannende Investitionsgelegenheit. Das Objekt hat ca. 1150m² vermietbare Fläche, davon ca. 780 m² Wohnfläche, verteilt auf 12 gut geschnittene Wohnungen, sowie ca. 370 m² Gewerbefläche. Sowohl die Wohnungen als auch insbesondere die Gewerbeeinheiten sind in der Lage stark nachgefragt.

Das Objekt hat großes Entwicklungspotenzial: Ein vorliegender Vorbescheid erlaubt eine Aufstockung um 2,5 Geschosse bzw. ca. 720 m² Wohnfläche (8 Wohnungen). Zusätzlich bietet der Innenhof die Möglichkeit für einen weiteren Baukörper. Das Objekt liegt im Bereich der sozialen Erhaltungsverordnung.

Ausstattung

- Effiziente Wohnungsgrundrisse im Bestand:

6x 2-Zimmer mit Küche & Bad auf 56m²

6x 3-Zimmer mit Küche & Bad auf 71m²

- Energieverbrauch (Gas-Zentral) ca. 120 tKwH p.A. Fernwärmeanschluss in Vorbereitung

- Großer Garten als Gemeinschaftsfläche oder zusätzliches Baupotential

Sonstiges

Die Wohnfläche aus dem Vorbescheid ist mit ca. 2000€ pro m² vermietbare Fläche im Kaufpreis berücksichtigt. Der anteilige Angebotspreis für den Bestandsbaukörper inkl. Garage liegt damit bei 3.360.000 €, also ca. 2920€ pro m² bzw. Faktor 25 bei einer Durchschnittsmiete von 7,30€ pro m² Wohnfläche und 10,70€ pro m² Gewerbefläche. Hier ist noch Mietsteigerungspotential vorhanden.

Lage

Die Paul-Roosen-Straße liegt im Herzen von Hamburg St. Pauli – ein Viertel, das durch seine kulturelle Vielfalt und Attraktivität besticht. Mit einem Mix aus Gastronomie, Einzelhandel und Wohnraum ist das Viertel eine beliebte Adresse bei Mietern und Gewerbetreibenden. Die zentrale Lage und hervorragende Anbindung machen das Objekt zu einer wertvollen Immobilie mit langfristigem Potenzial.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Vorbescheid / Planung



Zimmer 1 Beispielwohnung

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Beispielwohnung



Küche Beispielwohnung



Bad Beispielwohnung

Exposé - Grundrisse



