

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Hamburg

Modernes Wohn- & Geschäftshaus (Bj. 2016) in Bestlage Hamburg-Harburg – provisionsfrei zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-423315

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **4.498.000 €**

21073 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	208,00 m²	Gewerbefläche	117,00 m²
Etagen	5	Gesamtfläche	615,00 m²
Wohnfläche	498,00 m²	Sonstige Flächen	135,00 m²
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	41.755

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Überblick

Modernes Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr 2016) in zentraler Innenstadtlage von Hamburg-Harburg zu verkaufen. Die massiv errichtete und gepflegte Immobilie verfügt über insgesamt ca. 615 m² Fläche und überzeugt durch klare Grundrisstruktur sowie sofortiges Mietsteigerungspotenzial.

Das Objekt umfasst sieben Nutzungseinheiten und ist voll unterkellert. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind langfristig vermietet und sichern bereits stabile Einnahmen.

Nutzungseinheiten

EG: Zwei vermietete Ladeneinheiten (ca. 59 m² + 58 m²).

1.-3. OG: Drei großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 127 m² und Balkon (leer bei Übergabe).

Staffelgeschoss: Zwei moderne 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 58 m² & 59 m²) mit Terrasse (leer bei Übergabe).

IST-Mieteinnahmen Gewerbe: 41.755 € p.a.

Gewerbeeinheiten umsatzsteuerpflichtig vermietet.

Hinweis: Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer – Makleranfragen ausdrücklich nicht erwünscht.

Ausstattung

- Barrierefreier / behindertengerechter Personenaufzug (bis ins Kellergeschoss)
- Moderne Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten
- Solarthermieanlage zur energieeffizienten Warmwasserbereitung
- Gas-Zentralheizung
- Massivbauweise (Baujahr 2016, Neubauqualität)
- Voll unterkellert (ca. 135 m² Nutzfläche)
- Flachdach / Staffelgeschoss
- Balkone in den 4-Zimmer-Wohnungen
- Terrassen im Staffelgeschoss
- Fliesenboden
- Abstellräume vorhanden
- Gepflegter Gesamtzustand
- Energieeffizienzklasse B

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Bestlage von Hamburg-Harburg, in unmittelbarer Nähe zum Rathaus sowie zur Technischen Universität Hamburg (TUHH). Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz, eine ausgeprägte Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur sowie eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung aus. Der S- und Busbahnhof Hamburg-Harburg ist fußläufig erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Die Mikrolage ist sowohl für Wohn- als auch für Gewerbenutzungen nachhaltig nachgefragt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	51,80 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	51,80 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie

