

Exposé

Geschäftshaus in Hamburg-Bergedorf

**Geschäftshaus Fußgängerzone - vollständig vermietet
mit langfristigen Verträgen**



Objekt-Nr. OM-423867

Geschäftshaus

Verkauf: **1.698.600 €**

Ansprechpartner:
Jens-Hendrik Haferkamp
Telefon: 04563 4239988
Mobil: 0176 17665000

Sachsentor 49
21029 Hamburg-Bergedorf
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1890	Gesamtfläche	394,00 m ²
Grundstücksfläche	329,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Etagen	2	Nettomiete Soll	114.000
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	114.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	14,90
Zustand	keine Angaben	Anzahl Einheiten	3
Gewerbefläche	394,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

TOP-INVESTMENT IN 1A-LAGE VON HAMBURG-BERGEDORF – VOLL VERMIETETES GESCHÄFTSHAUS MIT AUSBAUPOTENZIAL

Dieses charakteristische Wohn- und Geschäftshaus aus der Jahrhundertwende befindet sich in bester Lage der stark frequentierten Einkaufsstraße von Hamburg-Bergedorf. Das Umfeld zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz, einen attraktiven Branchenmix sowie eine gewachsene und stabile Mieterstruktur aus.

Die Immobilie ist ideal für Investor:innen, die ein langfristig sicheres Anlageobjekt mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen: Auf einem 329 m² großen Grundstück erstreckt sich das Objekt mit einer vermieteten Gesamtfläche von rund 394 m².

Die drei etablierten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind langfristig vermietet und generieren stabile Jahresnettomiethen von 114.000 €. Mietrückstände bestehen nicht!

Die zusätzliche Fläche von ca. 230 m² im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss bietet potenziell weitere Ausbau- bzw. Nutzungsmöglichkeiten. (Eine baurechtliche Prüfung wurde bislang noch nicht vorgenommen.)

Jede Gewerbeeinheit verfügt über eine eigene Gastherme: Sämtliche Heizungen wurden 2024 erneuert; die Auftragsvergabe erfolgte bereits 2023, sodass alle aktuellen gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden. In den nächsten Jahren besteht daher kein Handlungsbedarf.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- + hervorragende 1A-Lage in der Fußgängerzone
 - + voll vermietetes Geschäftshaus
 - + Jahresnettomieth: 114.000 €
 - + langfristige Mietverträge
 - + ggf. zusätzliche Ausbaureserve (1. OG & DG) – ca. 230 m²
 - + moderne Heizungen (2024 erneuert)
 - + provisionsfrei für Käufer:innen
- Kaufpreis: 1.698.600 € (Faktor 17,37)

Sonstiges

HAFERKAMP GMBH

Strandallee 11

23683 Scharbeutz (Haffkrug)

Telefon: 04563 / 423998-0

Fax: 04563 / 423998-9

E-Mail: info(at)haferkamp-grundbesitz.de

Geschäftsführer: Jens-Hendrik Haferkamp

Amtsgericht Lübeck HRB 23030 HL

Ust-IdNº: DE304113136

Haferkamp Grundbesitz ist eine Geschäftsbezeichnung der Haferkamp GmbH.

Erlaubnispflichtige Tätigkeit nach § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung

Aufsichtsbehörde:

Gemeinde Scharbeutz (Gewerbeamter) · Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz

Haferkamp Grundbesitz ist eine Geschäftsbezeichnung der Haferkamp GmbH

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 6 MDStV:

Jens-Hendrik Haferkamp

Lage

Das Sachsentor zählt zu den beliebtesten Einkaufsstraßen im Zentrum von Hamburg-Bergedorf.

Die Lage überzeugt durch:

- hohe Besucherfrequenz
- sehr gute ÖPNV-Anbindung
- gepflegte Infrastruktur
- attraktive Aufenthaltsqualität
- starkes, vielfältiges Umfeld aus Filialisten, inhabergeführten Geschäften und Gastronomie

Dank kontinuierlicher Stadtentwicklungsmaßnahmen und wachsender Nachfrage im Hamburger Umland gilt die Bergedorfer Innenstadt als zukunftssicherer und wirtschaftlich stabiler Standort.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	50,30 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	99,70 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht 2



Seitenansicht 3

Exposé - Galerie



Luftbild 2



Luftbild 1