

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hamburg-Harburg

### Solides Zinshaus in Hamburg-Harburg mit 9 Einheiten und stabilen Erträgen



Objekt-Nr. OM-453889

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.195.000 €**

Ansprechpartner:  
Verkaufsteam  
Mobil: 0173 2636531

Eddelbüttelstraße 25, 25a  
21073 Hamburg-Harburg  
Hamburg  
Deutschland

|                   |                       |                     |                       |
|-------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1890                  | Modernisierung Jahr | 2024                  |
| Grundstücksfläche | 472,00 m <sup>2</sup> | Zustand             | gepflegt              |
| Etagen            | 4                     | Gesamtfläche        | 436,89 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche        | 436,89 m <sup>2</sup> | Heizung             | Zentralheizung        |
| Energieträger     | Gas                   | Nettomiete Ist      | 62.808                |
| Übernahme         | sofort                | X-fache Mieteinn.   | 19,02                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

SOLIDE KAPITALANLAGE IM PHOENIX-VIERTEL – MIT ATTRAKTIVER WERTSTEIGERUNGSPERSPEKTIVE

Im Herzen von Hamburg-Harburg, im beliebten Phoenix-Viertel, präsentiert sich diese gepflegte und nachhaltig attraktive Bestandsimmobilie (Baujahr 1890) als klassische Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial.

Das Ensemble besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten sowie einem separaten Hinterhaus mit zusätzlicher Wohnung und Gartennutzung auf ca. 436,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 472 m<sup>2</sup>.

Ebenso befindet sich im Dachgeschoss eine zusätzliche Ausbaureserve (Treppenhaus bereits vorhanden).

Die Immobilie überzeugt durch überwiegend langjährige und zuverlässige Mietverhältnisse, die für stabile Einnahmen sorgen. Gleichzeitig bestehen attraktive Mietsteigerungspotenziale, da mehrere Einheiten aktuell unter Marktniveau vermietet sind. Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 62.800 €,

mit zusätzlichem Potenzial durch Neuvermietung und Anpassungen.

Ein wesentlicher Pluspunkt ist die 2024 erneuerte Gas-Zentralheizung inkl. Abgasanlage und hydraulischem Abgleich, wodurch langfristig kein akuter Modernisierungsbedarf bei der Heiztechnik zu erwarten ist.

Kaufpreis: € 1.195.000,-

Faktor: 19,02

Provisionsfrei für den/die Käufer/in.

## Ausstattung

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- + Attraktives Zinshaus-Ensemble mit insgesamt 9 Wohneinheiten
- + Zentrale Lage im beliebten Phoenix-Viertel mit sehr guter Infrastruktur
- + Stabile Mieteinnahmen durch überwiegend langfristige Mietverhältnisse
- + Mietsteigerungspotenzial
- + Jahresnettokaltmiete ca. 62.800 € mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial
- + Ca. 436,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 472 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- + Großzügiger, begrünter Innenhof mit Gartencharakter als ruhiger Rückzugsort
- + Separates Hinterhaus mit Perspektive zur Neuvermietung inkl. Gartennutzung
- + ggf. Ausbaureserve im Dachgeschoss – zusätzliches Wertsteigerungspotenzial
- + Gas-Zentralheizung (2024 erneuert) inkl. Abgasanlage und hydraulischem Abgleich
- + Gepflegter Gesamtzustand mit klassischem Altbaucharme (Baujahr ca. 1890)
- + Fußläufige Anbindung an S-Bahn Harburg, Phoenix-Center und Außenmühlenteich
- + Provisionsfreies Angebot für Käufer:innen

## **Sonstiges**

IMPRESSUM

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-Id№: DE304113136

Erlaubnispflichtige Tätigkeit nach § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung

Aufsichtsbehörde:

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

Haferkamp Grundbesitz ist eine Geschäftsbezeichnung der Haferkamp GmbH

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 6 MDStV:

Jens-Hendrik Haferkamp

## **Lage**

Das Wohnhaus liegt zentral und hat eine gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das Naherholungsgebiet Außenmühlenteich und die S-Bahnstation Harburg sind fußläufig zu erreichen.

Das Phoenix-Viertel entstand in der Gründerzeit und viele der alten Häuser sind noch immer erhalten und verleihen den Straßenzügen einen nostalgischen Charme.

In dem rund 25 Hektar großen Quartier leben ca. 9.500 Einwohner:innen und es gibt etwa 135 Gewerbebetriebe. Seinen Namen erhielt das Viertel seinerzeit aufgrund der Phoenix Gummiwerke, die direkt am Harburger Bahnhof lagen. Heute befindet sich in dem ehemaligen Werkskomplex ein Hotel und ein Einkaufszentrum (Phoenix-Center).

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Luftbild 2

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Hinterhaus-Seitenansicht

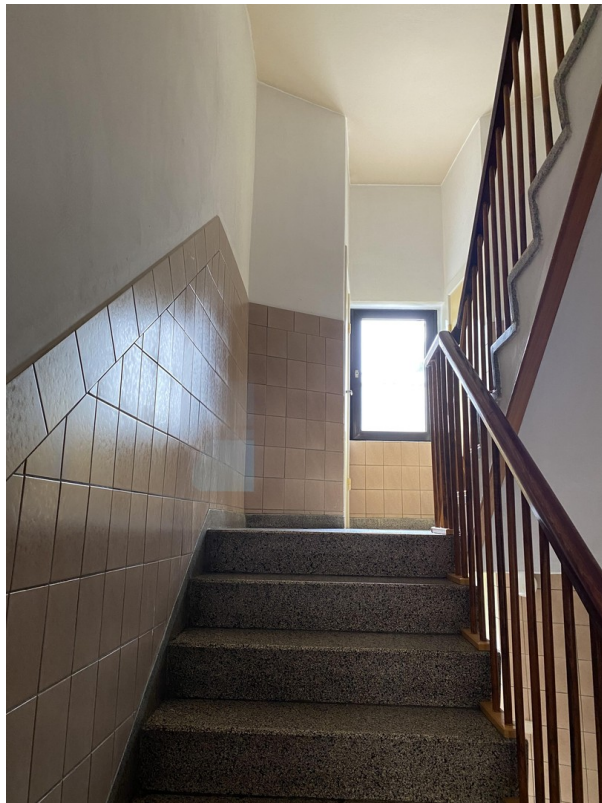


Garten - Hinterhof

# Exposé - Galerie



Garten mit Gartenhäuschen



Hausflur 2

# Exposé - Galerie

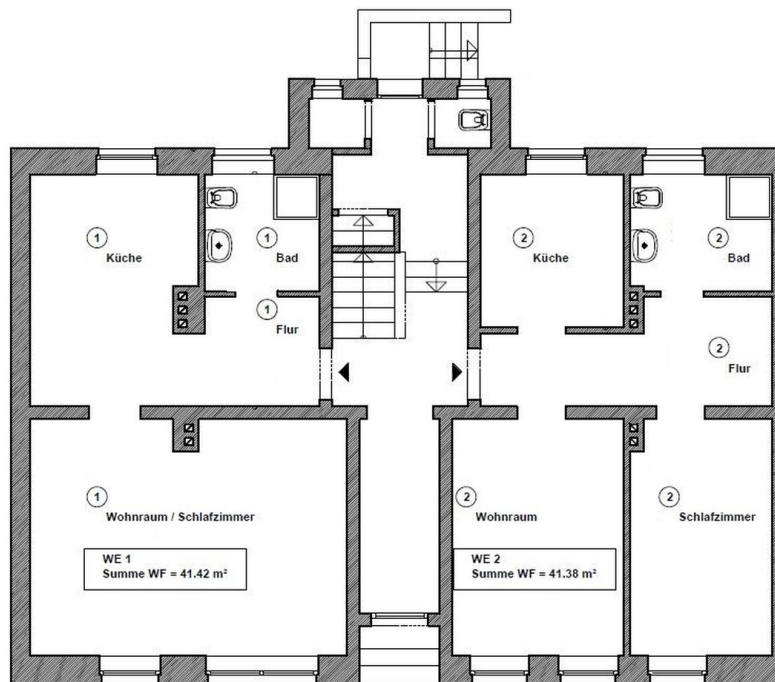


Eingang -Innen

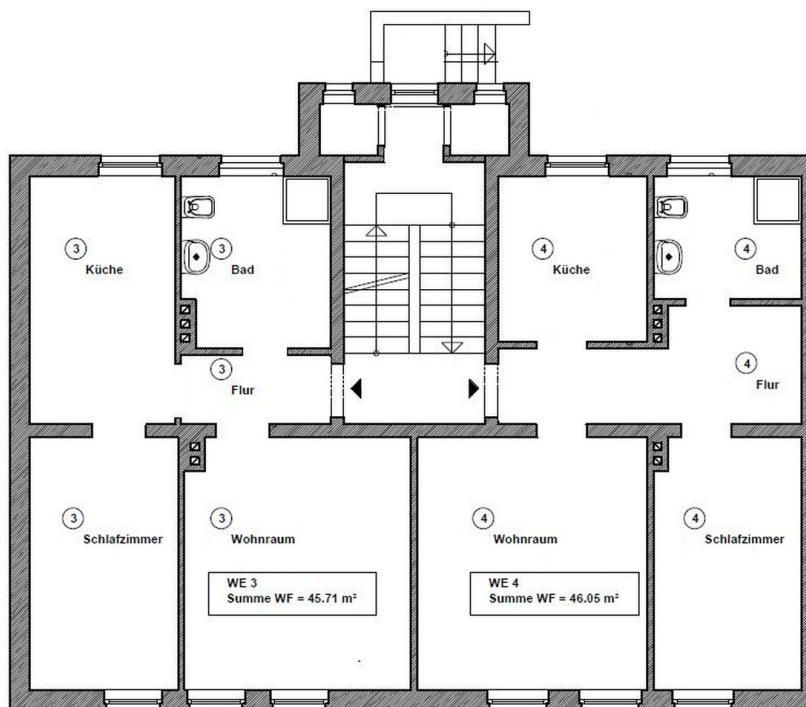


Hausflur 1

# Exposé - Grundrisse

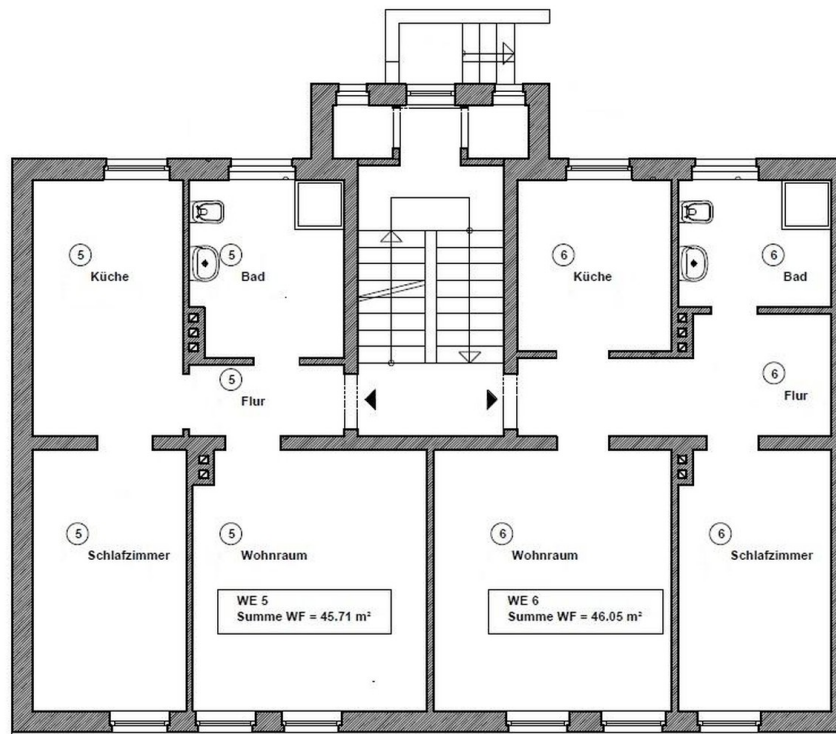


Grundriss - EG

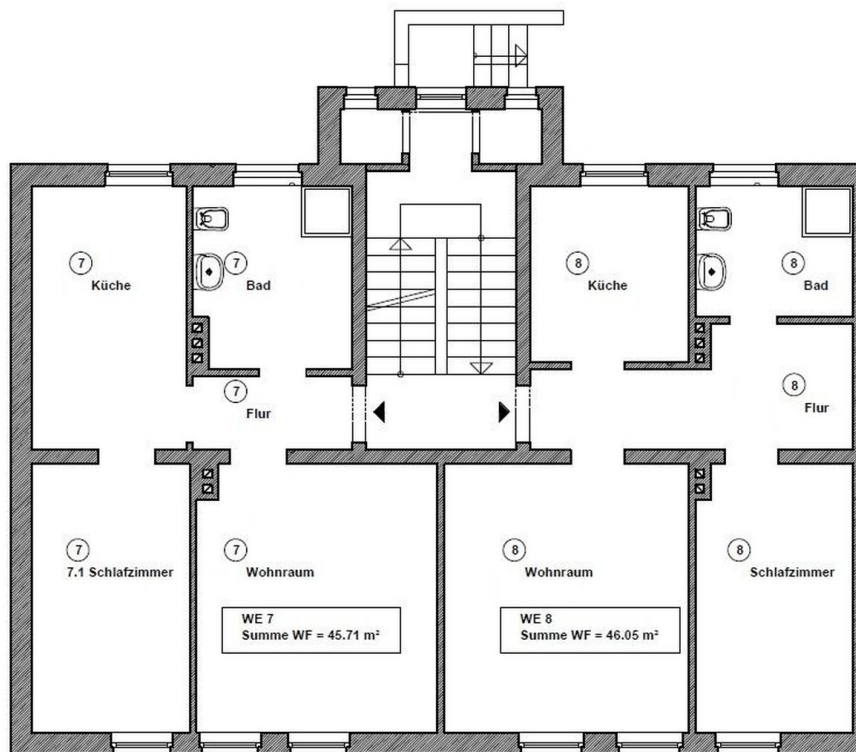


Grundriss - 1. OG

# Exposé - Grundrisse

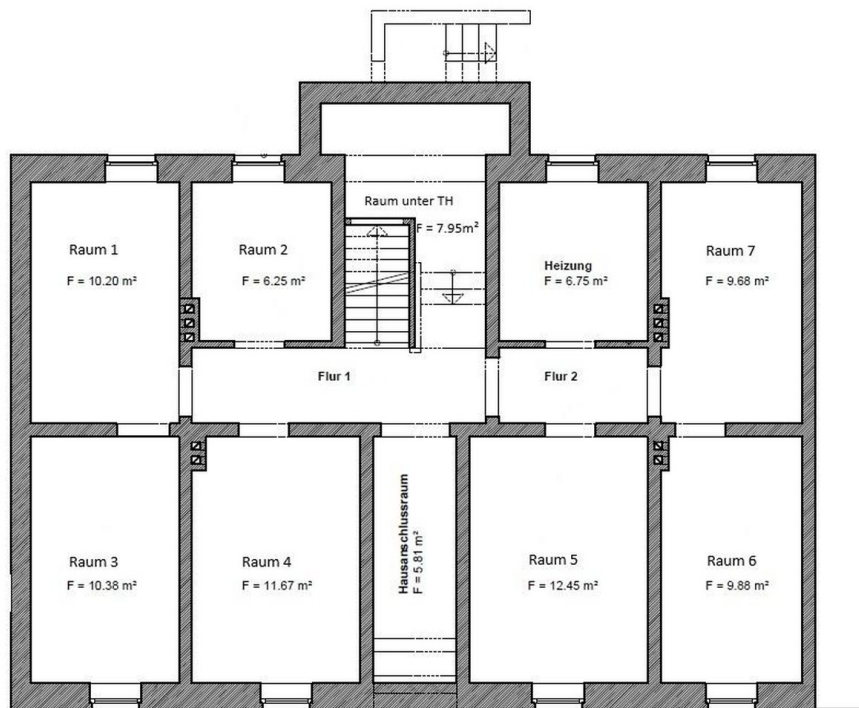


Grundriss - 2. OG



Grundriss - 3. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - KG