

Exposé

Geschäftshaus in Hamburg-Bergedorf

Solide Kapitalanlage in der Fußgängerzone – langfristig vermietet



Objekt-Nr. OM-463627

Geschäftshaus

Verkauf: **1.545.000 €**

Ansprechpartner:
Verkaufsteam
Mobil: 0173 2636531

Sachsenteor 49
21029 Hamburg-Bergedorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1890	Gesamtfläche	394,00 m ²
Grundstücksfläche	329,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Etagen	3	Nettomiete Soll	114.000
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	114.000
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	13,50
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	3
Gewerbefläche	394,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

LANGFRISTIG VERMIETET & ENTWICKLUNGSFÄHIG – KAPITALANLAGE MIT POTENZIAL!

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 Jahresnettomieteinnahmen von 114.000 €.

Die zusätzliche Fläche von ca. 230 m² im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss bietet ggf. 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
- + Jahresnettomiete: 114.000 €
- + langfristige Mietverträge
- + moderne Heizungen (2024 erneuert)
- + provisionsfrei für Käufer:innen

Kaufpreis: 1.545.000 € (Faktor 13,5)

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 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



Luftbild mit Markierung 2

Exposé - Galerie



Straßenansicht 1



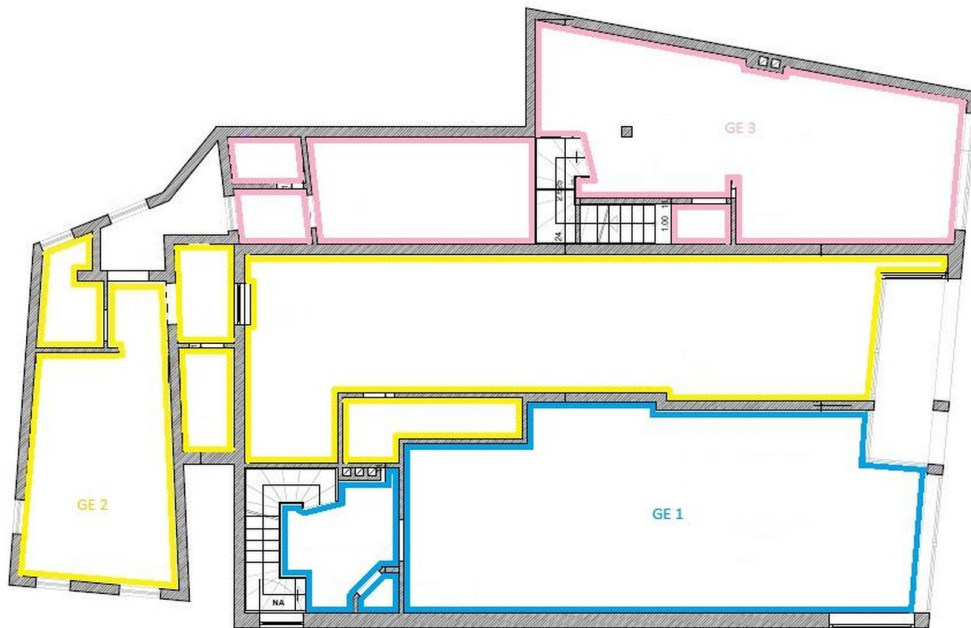
Straßenansicht 2

Exposé - Galerie

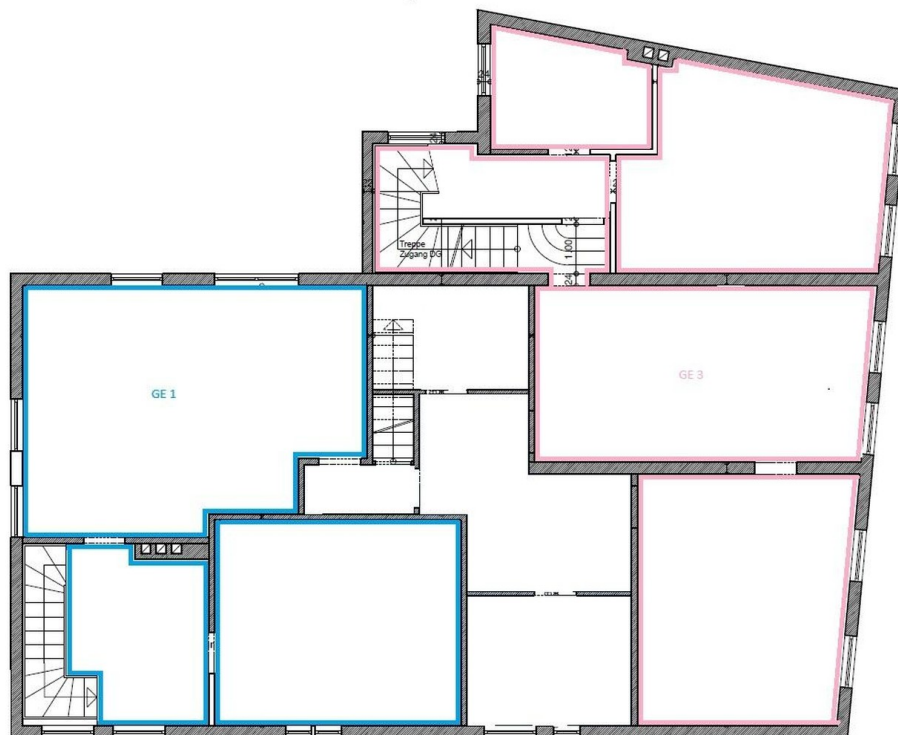


Straßenansicht 3

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG