

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Hamburg

Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Hamburg- Rahlstedt – Provisionsfrei



LAGE & MIKROLAGE

SEITE 6

Hamburg-Rahlstedt



Lage

Zentrale, gewachsene Wohn- und Geschäftslage mit guter Sichtbarkeit. Nahversorgung im direkten Umfeld und gemischter Nutzungsstruktur.

Lageprofil

Das Objekt liegt im Hamburger Osten im Stadtteil Rahlstedt, einem etablierten Wohn- und Geschäftsstandort im Bezirk Wandsbek. Die sichtbare Lage an einer frequentierten Straße stärkt die Außenwirkung der Gewerbeflächen. Für die Wohnungen bietet das Umfeld eine gewachsene Nachbarschaft mit Nahversorgung, Alltagsinfrastruktur und guter Erreichbarkeit.

Standortvorteile

- ⊙ Sichtbare Eck- / Straßelage mit gewerblicher Präsenz
- ⊙ Nahversorgung teils direkt im Objekt, weitere Angebote im Umfeld
- ⊙ Gute ÖPNV-Anbindung in Richtung Wandsbek und Hamburger Innenstadt
- ⊙ Gemischtes Umfeld aus Wohnen, Handel und Dienstleistung
- ⊙ Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen Wohnungen
- ⊙ Langfristig tragfähiger Wohn- und Versorgungsstandort

ALLES WICHTIGE IN DER NÄHE

ÖPNV

Einkauf

Grünflächen

Schulen & Kitas

Innenstadt-Anbindung

contact@immo-state.com

+49 176 345 06 335

www.immo-state.com

Objekt-Nr. **OM-468318**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.550.000 €**

Ansprechpartner:
Immo-State Immobilien

22147 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1965	Gewerbefläche	508,50 m ²
Grundstücksfläche	783,00 m ²	Gesamtfläche	842,00 m ²
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	333,50 m ²	Nettomiete Soll	101.635
Energieträger	Öl	Nettomiete Ist	86.548
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	15,25
Zustand	renovierungsbedürftig	Anzahl Einheiten	9

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In sichtbarer Wohn- und Geschäftslage von Hamburg-Rahlstedt wird ein überwiegend vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit rund 842 m² vermietbarer Fläche angeboten. Das 1965 errichtete Objekt umfasst sieben Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten auf einem ca. 783 m² großen Grundstück. Ertragsprägend ist ein Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss; die Vertragsfestlaufzeit reicht laut vorliegenden Unterlagen bis zum 31.12.2036, ergänzt um eine fünfjährige Option.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 86.548,80 €. Für mehrere bestehende Wohneinheiten wurden Mieterhöhungen vorbereitet bzw. rechnerisch geprüft. Nach Umsetzung der dokumentierten Zielmieten ergibt sich eine kalkulatorische JNKM von 90.235,44 €. Zusätzlich weist die Mietübersicht eine freie Wohnung mit ca. 63,5 m² aus. Bei einer rein kalkulatorischen Neuvermietungsmiete von 950 € monatlich würde sich das Gesamtpotenzial auf 101.635,44 € JNKM erhöhen. Sämtliche Zukunftswerte sind ausdrücklich nicht realisiert und stehen unter rechtlichen, vertraglichen und tatsächlichen Vorbehalten.

- Hamburg-Rahlstedt im Bezirk Wandsbek
- 9 Einheiten: 7 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten
- ca. 842 m² vermietbare Fläche auf ca. 783 m² Grundstück
- laufende IST-JNKM: 86.548,80 €
- IST-Faktor bei 1.550.000 €: ca. 17,91
- IST-Bruttorendite: ca. 5,58 %
- geplantes Bestandsziel: 90.235,44 € JNKM / Faktor ca. 17,18
- kalkulatorisches Gesamtpotenzial inkl. Neuvermietung: 101.635,44 € JNKM / Faktor ca. 15,25
- langfristiger Gewerbeanker laut Vertragsunterlagen
- provisionsfrei für Käufer

Die Nutzfläche verteilt sich auf ca. 333,5 m² Wohnfläche und ca. 508,5 m² Gewerbefläche. Die Wohnungen verfügen über marktgängige Größen von ca. 18 m² bis ca. 85 m². Der Straßenauftritt wird durch die großflächige Gewerbeeinheit und den gut sichtbaren Klinkerbau geprägt. Die gemischte Nutzung verbindet laufende Gewerbeerträge mit einem diversifizierten Wohnungsbestand.

IST-NKM: 7.212,40 € monatlich bzw. 86.548,80 € p. a.

Geplante Bestandsanpassungen: kalkulatorisch 7.519,62 € monatlich bzw. 90.235,44 € p. a.

Neuvermietungsannahme freie Wohnung: 950 € monatlich.

Gesamtpotenzial: kalkulatorisch 8.469,62 € monatlich bzw. 101.635,44 € p. a.

Die geplanten Mieterhöhungen sind nicht als bereits wirksam oder garantiert anzusehen. Versand, Zugang, Zustimmung, Mietspiegelbezug, Kappungsgrenze, Indexbasis und vertragliche Voraussetzungen sind vor Umsetzung bzw. Erwerb zu prüfen.

Ausstattung

Technische Eckdaten: Baujahr 1965, Öl-Zentralheizung Baujahr 2007 laut Unterlagen, Bedarfsausweis mit 227,7 kWh/(m²·a), Energieträger Öl, Effizienzklasse G. Die Dichtheitsprüfung ist laut Unterlagen noch nicht erfolgt. Der Lastenaufzug ist derzeit außer Betrieb und benötigt eine neue TÜV-Abnahme.

Sonstiges

Kaufpreis: 1.550.000 €

Käuferprovision: provisionsfrei

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und sind vom Käufer im Rahmen der eigenen Due Diligence zu prüfen. Zukunftsmieten und Renditen sind unverbindliche Rechenwerte und keine Garantie oder Beschaffenheitsvereinbarung. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Fordern Sie gerne das ausführliche Exposé, die anonymisierte Mietübersicht und weitere Objektunterlagen an. Besichtigungen werden nach qualifizierter Anfrage und in Abstimmung mit den Mietparteien koordiniert.

Immo-State

+49 176 345 06 335

immo-state.com

Lage

Das Objekt befindet sich in einer gewachsenen Wohn- und Geschäftslage von Hamburg-Rahlstedt. Das Umfeld bietet eine alltagsnahe Mischung aus Wohnen, Nahversorgung und Dienstleistungen; ein Lebensmittelangebot ist direkt im Objekt vorhanden. Die Haltestelle „Rahlstedter Weg (Mitte)“ bindet das Umfeld unter anderem in Richtung U Farmsen und Bahnhof Rahlstedt an. Grün- und Freizeitbereiche im weiteren Hamburger Osten ergänzen die Standortqualität.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	413,00 kWh/(m ² a)
Heizenergieverbrauchs-kennwert	413,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



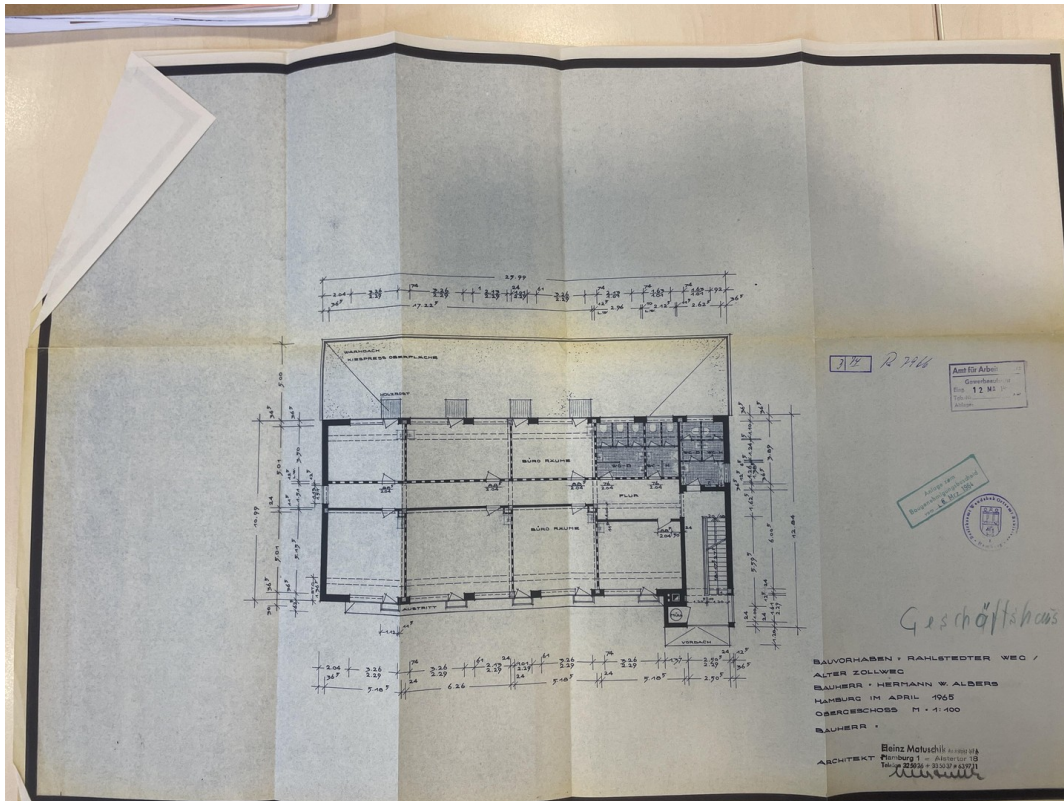
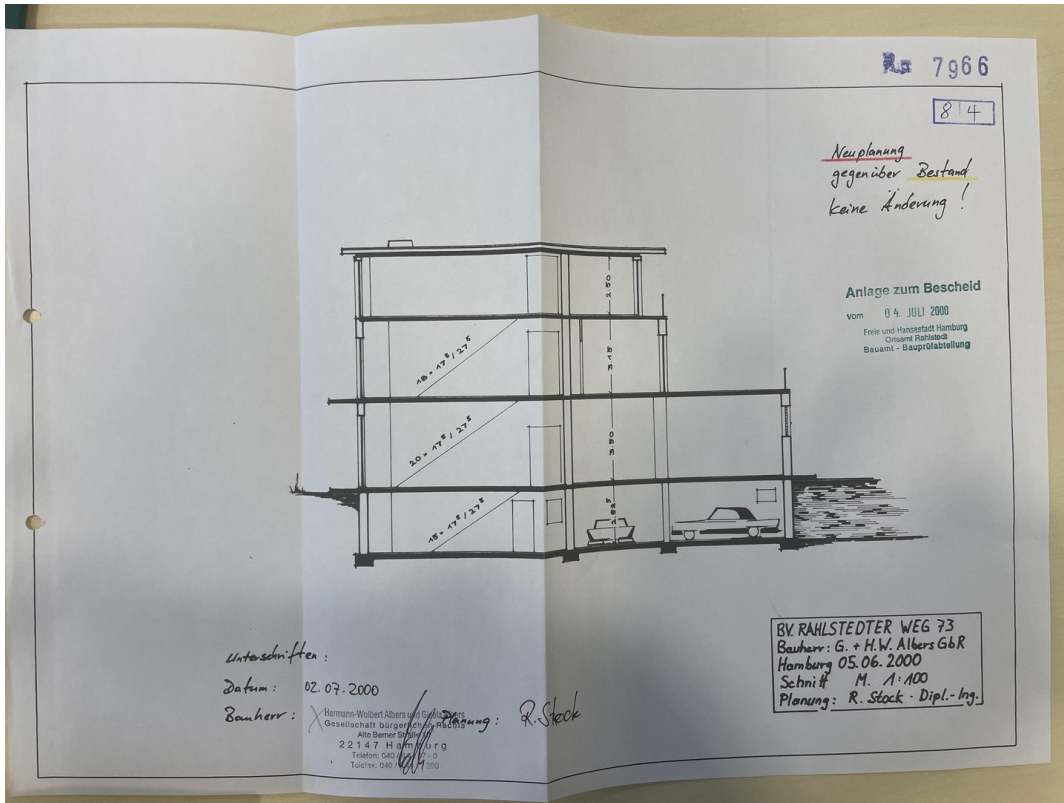
Exposé - Galerie



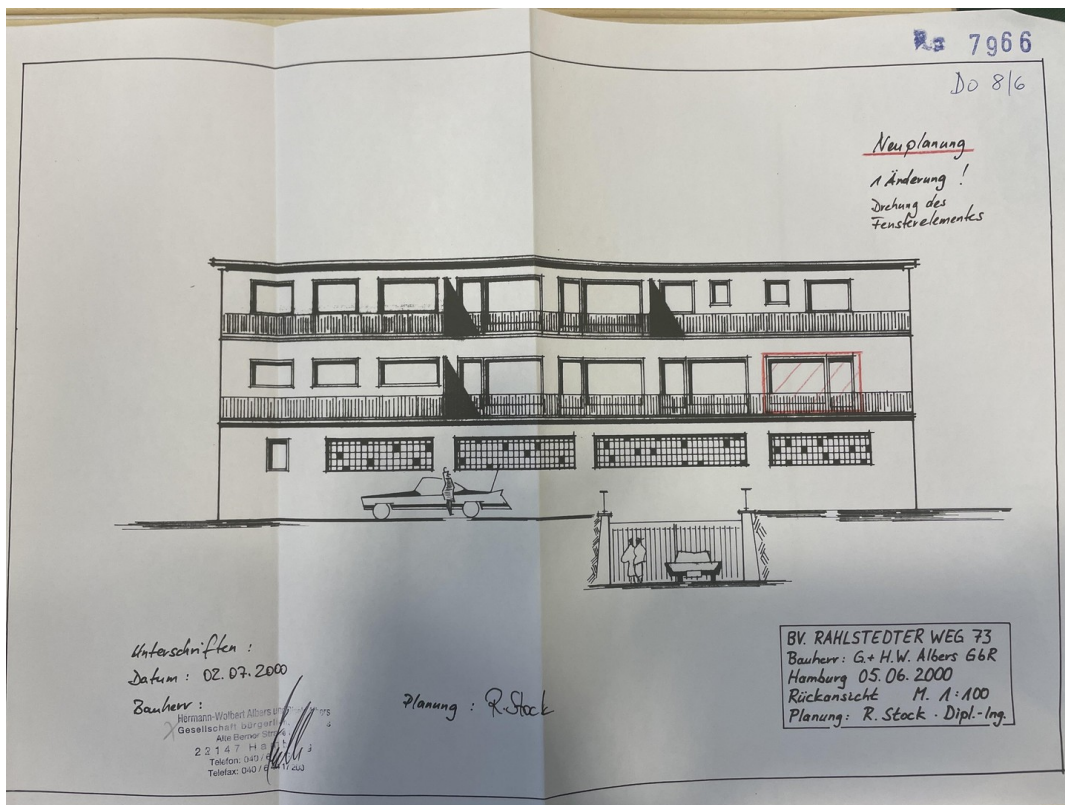
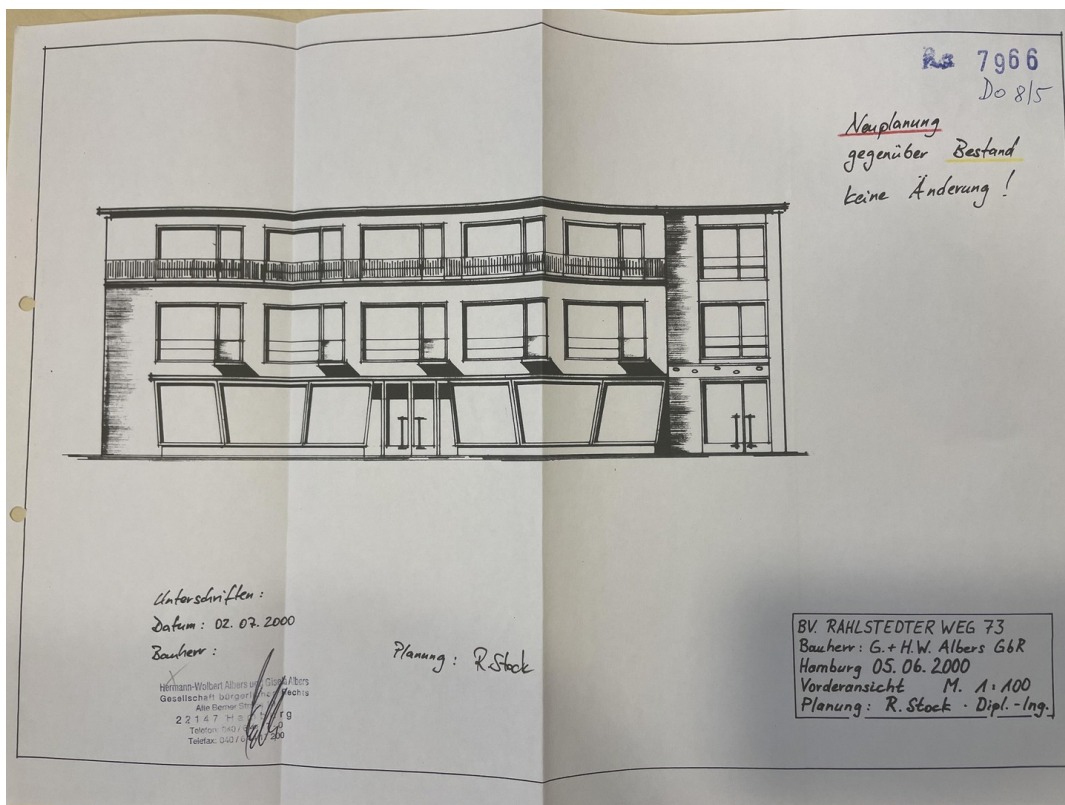
Exposé - Galerie



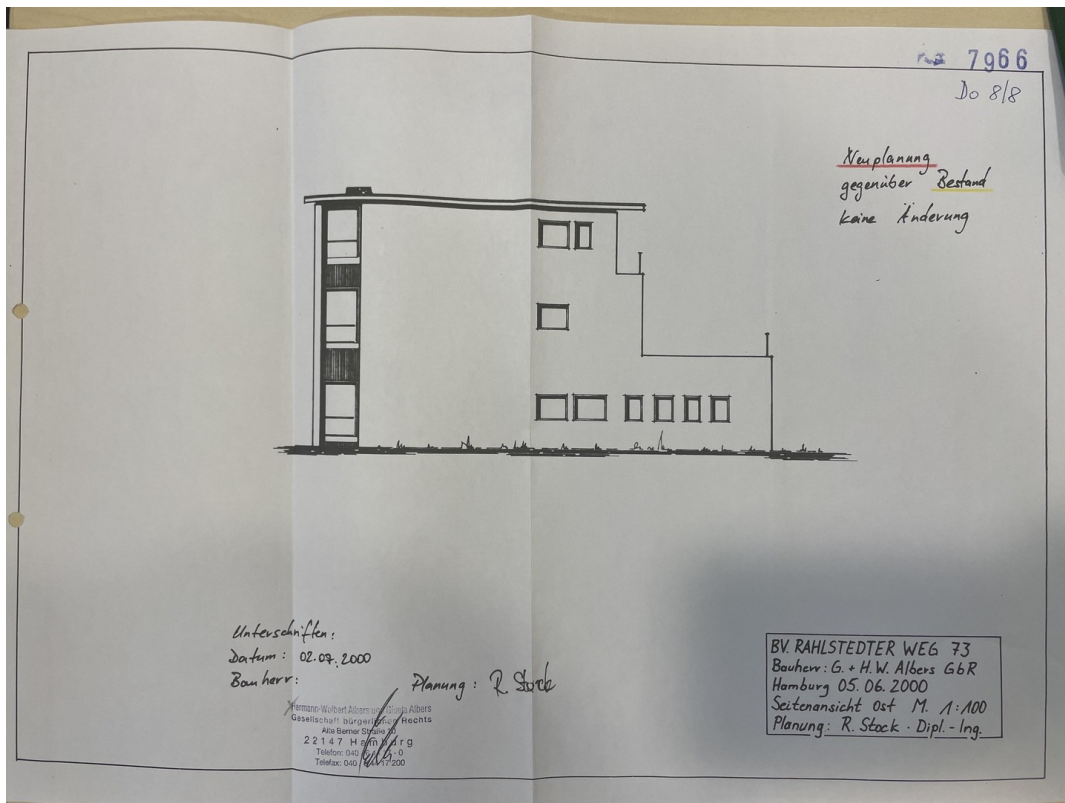
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

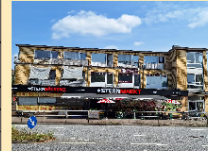
Gültig bis: 01.09.2034

Registriernummer: HH-2024-005297898

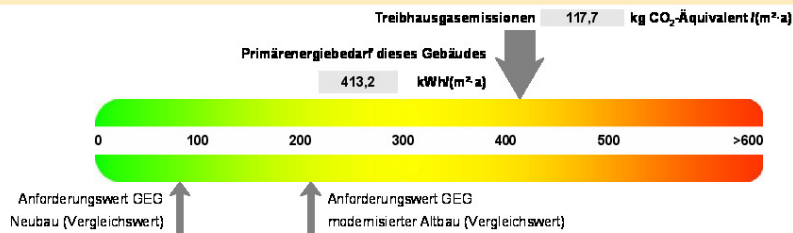
Aushang

Gebäude

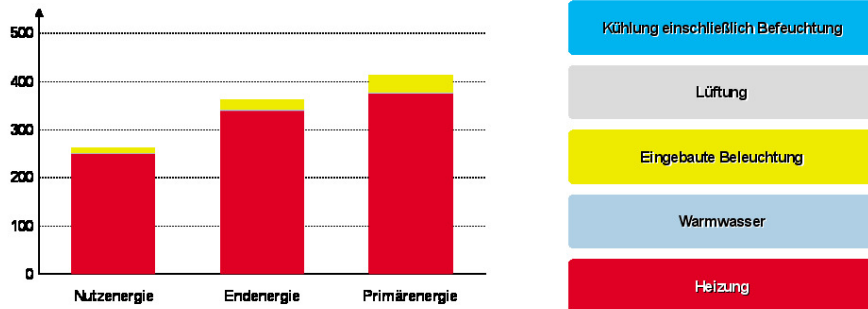
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Wohn- und Geschäftshaus	
Adresse	Rahlstedter Weg 73 22147 Hamburg	
Gebäudeteil	Gewerbeeinheit	
Baujahr Gebäude	1965	
Nettogrundfläche	509,5 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachllüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: ---	Verwendung: --



Primärenergiebedarf



Aufteilung Energiebedarf



Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ee+21 PartGmbH
Beratende Ingenieure
Poppelbaumstraße 20
46483 Wesel

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 02.09.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

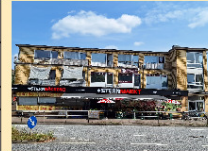
Gültig bis: **01.09.2034**

Registriernummer: **HH-2024-005297898**

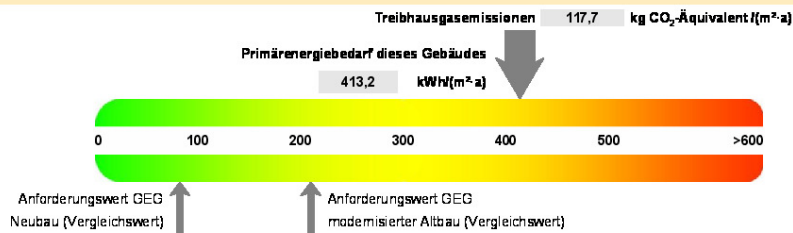
Aushang

Gebäude

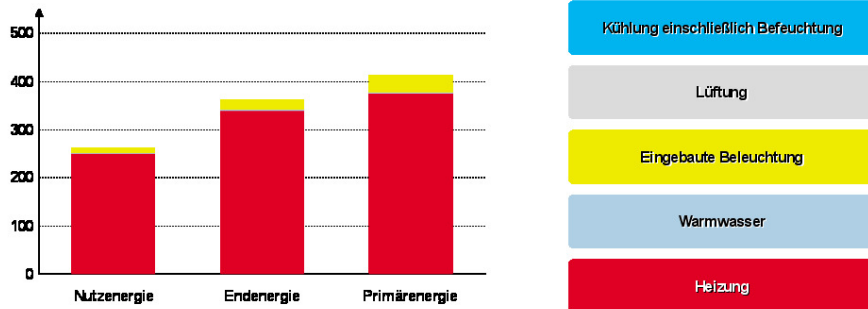
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Wohn- und Geschäftshaus	
Adresse	Rahlstedter Weg 73 22147 Hamburg	
Gebäudeteil	Gewerbeeinheit	
Baujahr Gebäude	1965	
Nettogrundfläche	509,5 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachllüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: ---	Verwendung: --



Primärenergiebedarf



Aufteilung Energiebedarf



Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ee+21 PartGmbH
Beratende Ingenieure
Poppelbaumstraße 20
46483 Wesel

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **02.09.2024**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG