

Exposé

Geschäftshaus in Hamburg

Renditestarkes Bürogebäude mit massivem Mietpotenzial (Upside) & Wohnbau-Option in Hamburg-Harburg

Objekt-Nr. OM-468851

Geschäftshaus

Verkauf: **1.048.000 €**

21073 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1870	Gewerbefläche	310,00 m ²
Grundstücksfläche	270,00 m ²	Gesamtfläche	410,00 m ²
Etagen	4	Sonstige Flächen	100,00 m ²
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Preis pro m ²	2.556,00 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	55.200
Modernisierung Jahr	2026	Nettomiete Ist	32.800
Zustand	modernisiert	X-fache Mieteinn.	18,90
Etage	2. OG		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein solides, vollunterkellertes (Souterrain) Bürogebäude in zentraler Lage von Hamburg-Harburg. Die Immobilie zeichnet sich durch eine krisensichere und extrem nachgefragte Struktur aus: Durch die Aufteilung in gefragte Kleinst- und Mini-Büroeinheiten genießt das Objekt seit Jahren eine hervorragende Vermietbarkeit mit minimalem Leerstandsrisiko.

Der Clou für Investoren: Hohes Steigerungspotenzial (Soll-Miete)

Aus privaten Zeitgründen des Eigentümers wurden die Mieten in den letzten Jahren nicht an den Markt angepasst. Die Ist-Miete liegt aktuell deutlich unter dem realistischen Marktniveau (Soll-Miete). Für Sie als Investor bedeutet dies ein enormes, sofort aktivierbares Wertsteigerungspotenzial. Der Verkauf erfolgt absolut stressfrei, jedoch ohne Not. Um eine schnelle, unkomplizierte Abwicklung zu forcieren, ist vom Kaufpreis ein Rabatt von bis zu 20 % zu ermöglichen. Das Objekt wird auf Basis eines hochattraktiven 18,9-fachen Faktors auf die Soll-Miete angeboten.

Zusatzjoker: Kostenfreie Nachverdichtung

Das absolute Highlight zur Maximierung der Rendite: Das großzügige Grundstück bietet im Hinterhof das erhebliche Potenzial für eine ergänzende Neubau-Bebauung (Wohnungsbau). Diese wertvolle Entwicklungsreserve ist im aufgerufenen Kaufpreis noch nicht einkalkuliert und steht dem Käufer als kostenloser Bonus für die Zukunft zur Verfügung.

Das Gebäude eignet sich perfekt für Investoren, die durch aktives Asset-Management eine überdurchschnittliche Rendite einfahren und parallel ein risikoloses Projektentwicklungspotenzial im Herzen von Harburg realisieren wollen. Der Verkauf erfolgt aus Gründen der Diskretion im diskreten Off-Market-Verfahren.

Ausstattung

Zukunftssichere Technik und hochflexible Flächenaufteilung

Das Gebäude wurde kontinuierlich instand gehalten und überzeugt durch eine solide, funktionale Substanz sowie eine zukunftsorientierte energetische Ausstattung.

Technisches Highlight (Zukunftssicher nach GEG):

Heizungsanlage aus 2026: Das Gebäude verfügt über eine brandneue, hocheffiziente Gas-Zentralheizung.

Wasserstoff-Ready (H2-ready): Die Anlage ist wasserstoffgeeignet. Damit erfüllt die Immobilie die strengsten energetischen Vorgaben der kommenden Jahrzehnte ohne zukünftigen Sanierungsstau im Heizungsbereich.

Innenausstattung & Aufteilung:

Gefragtes Mini-Bürokonzept: Die Flächen sind in effiziente Kleinstbüros unterteilt, was eine maximale Flexibilität bei der Vermietung an Start-ups, Freiberufler oder Kleingewerbe ermöglicht.

Belichtung: Große Fensterfronten sorgen für helle, tageslichtdurchflutete und freundliche Arbeitsplätze in allen Etagen.

Bodenbeläge & Verkabelung: Strapazierfähige Bodenbeläge und eine teilweise IT-Infrastruktur für modernen Bürobetrieb sind vorhanden.

Sanitär- und Sozialräume: Gepflegte WC-Anlagen sowie Teeküchen stehen den Mietern an praktischen Standorten zur Verfügung.

Außenbereich: Der befestigte Hinterhof bietet aktuell zwei Pkw-Stellplätze sowie Fahrrad-Stellplätze für Mieter und Kunden, fungiert jedoch baurechtlich als erstklassiges Grundstückspotenzial für zukünftigen Wohnungsbau.

Das Souterrain ist voll vermietungsfähig; Sanierung empfehlenswert. Die Abdichtung des Dachanschlusses zum Nachbargebäude und um den Schornstein sowie eine intensive Regenrinnenreinigung, insbesondere der Fallrohre, stehen an. Putzarbeiten erforderlich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Text mit Hilfe von KI erstellt.

Termine nach Vereinbarung. Termine nur mit Referenz/ Empfehlung oder Eigenkapitalnachweis von 10% des Kaufpreises.

Lage

Zentrale und zukunftssträchtige Urbanität in Hamburg-Harburg

Das Objekt befindet sich in der etablierten und belebten Geschäftslage „Großer Schippsee“ im Herzen von Hamburg-Harburg. Der Standort kombiniert eine erstklassige urbane Infrastruktur mit der Dynamik eines stark wachsenden Hamburger Bezirks.

Hervorragende Mikrolage und Erreichbarkeit:

ÖPNV-Anbindung: Der Bahnhof Hamburg-Harburg sowie die S-Bahn-Stationen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort aus besteht eine direkte, hochfrequente Anbindung an die Hamburger Innenstadt (Fahrzeit zum Hauptbahnhof nur ca. 15 Minuten).

Autobahnnetz: Die Autobahnen A1 und A7 sind über die Bundesstraße B4/B73 in kürzester Zeit erreichbar, was eine perfekte Anbindung an den Fernverkehr garantiert.

Nahversorgung: Fußläufig befinden sich das Harburger Rathaus, das Einkaufszentrum „Phoenix-Center“, zahlreiche Restaurants, Cafés, Banken und Ärzte. Mitarbeiter finden hier eine perfekte Infrastruktur für die Mittagspause vor.

Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort:

Harburg ist durch die renommierte Technische Universität Hamburg (TUHH) und den nahegelegenen Channel Hamburg ein echter Magnet für Innovationskraft, Start-ups und technologieorientierte Unternehmen. Die Nachfrage nach flexiblen Büro- und Wohnflächen im Quartier ist ungebrochen hoch und sorgt für eine nachhaltige Standortsicherheit.

Infrastruktur:

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