

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hamburg

**Kapitalanlage in Hamburg: 3 Wohneinheiten, zwei frisch renoviert, Faktor 17,5**



Objekt-Nr. OM-470846

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Reinhardt

Steendiek 27  
21129 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1897	Modernisierung Jahr	2016
Grundstücksfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Gesamtfläche	116,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	22.272
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kapitalanleger-Highlights

- \* Kaufpreis: 389.000 €
- \* Sollmiete: 22.272 €/Jahr
- \* Bruttorendite: 5,7 %
- \* Faktor: 17,5
- \* 3 Wohneinheiten
- \* 2 Wohnungen sofort neu vermietbar
- \* Elektrik modernisiert (2013)
- \* Gasheizung erneuert (2013)
- \* Hamburg-Finkenwerder

Modernisiertes Dreifamilienhaus in Hamburg-Finkenwerder – attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1895 vereint den Charakter eines klassischen Hamburger Bestandsobjekts mit umfangreichen Modernisierungen und attraktiven Vermietungsmöglichkeiten. Die Immobilie bietet Kapitalanlegern die seltene Gelegenheit, ein gepflegtes Dreifamilienhaus in gefragter Lage von Hamburg-Finkenwerder mit unmittelbarem Mietsteigerungs- und Entwicklungspotenzial zu erwerben.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> verteilen sich drei Wohneinheiten. Aktuell ist die Souterrainwohnung vermietet und sorgt bereits für laufende Einnahmen, während die beiden weiteren Wohnungen leer stehen und umfassend modernisiert wurden beziehungsweise derzeit modernisiert werden. Dadurch kann der neue Eigentümer die Vermietung unmittelbar selbst gestalten und die Mieten an das aktuelle Marktniveau anpassen.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde gerade renoviert. Neben frischen Malerarbeiten wurde das Badezimmer überarbeitet und der Balkon aufgewertet. Auch die Erdgeschosswohnung mit ca. 45–47 m<sup>2</sup> wird aktuell umfassend renoviert und steht anschließend bezugs- oder vermietungsfrei zur Verfügung.

Im Jahr 2013 erfolgten umfangreiche technische Modernisierungen. Die Gas-Zentralheizung wurde erneuert und die elektrischen Anlagen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine dreiphasige Stromversorgung, eigene Stromunterverteilungen sowie separate Wärmemengenzähler für eine transparente und verursachungsgerechte Abrechnung.

Bei marktgerechter Neuvermietung der freien Wohnungen liegt die potenzielle Jahresnettokaltmiete bei rund 22.000 Euro. Damit bietet die Immobilie eine interessante Perspektive für langfristig orientierte Kapitalanleger, die auf einen stabilen Hamburger Wohnungsmarkt setzen.

Ebenso ist – vorbehaltlich der rechtlichen Rahmenbedingungen und Genehmigungen – eine möblierte Kurzzeitvermietung denkbar.

Die Nachfrage ist - durch die Nähe zu Airbus - enorm!

Für Kapitalanleger, die nicht vor Ort sind oder eine unkomplizierte Übergabe wünschen, kann auf Wunsch auch die Erstvermietung der freien Einheiten übernommen werden. Von der Mietpreisfindung über die Vermarktung und Besichtigungen bis hin zur Auswahl geeigneter Mieter und dem Abschluss der Mietverträge kann der gesamte Prozess begleitet werden, sodass unmittelbar nach dem Erwerb eine schnelle und professionelle Vermietung ermöglicht wird.

Highlights im Überblick

- \* Dreifamilienhaus in begehrter Lage von Hamburg-Finkenwerder
- \* Baujahr 1895, solide Massivbauweise
- \* Ca. 116 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- \* Drei Wohneinheiten
- \* Eine Wohnung vermietet, zwei Einheiten leerstehend und frisch renoviert
- \* Obergeschosswohnung vollständig modernisiert
- \* Erdgeschosswohnung wird aktuell umfassend renoviert
- \* Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2013
- \* Erneuerte Elektroinstallationen mit dreiphasiger Versorgung
- \* Separate Stromunterverteilungen in allen Wohnungen
- \* Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit
- \* Potenzielle Jahresnettokaltmiete von ca. 22.000 €
- \* Zusätzliche Ertragschancen durch WG- oder möblierte Vermietungskonzepte
- \* Unterstützung bei der Erstvermietung der freien Wohnungen möglich
- \* Attraktive Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

REINO-Investors UG

Duddenhausen 80

27333

## Lage

Lage

Hamburg-Finkenwerder verbindet eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die Hamburger Innenstadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine Nähe zur Elbe, eine gute Infrastruktur sowie eine dauerhaft hohe Nachfrage am Mietmarkt aus. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Ärzte und zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Eine ideale Investition für Anleger, die ein überschaubares, modernisiertes Mehrfamilienhaus mit nachhaltigem Vermietungspotenzial in einer gefragten Hamburger Lage suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



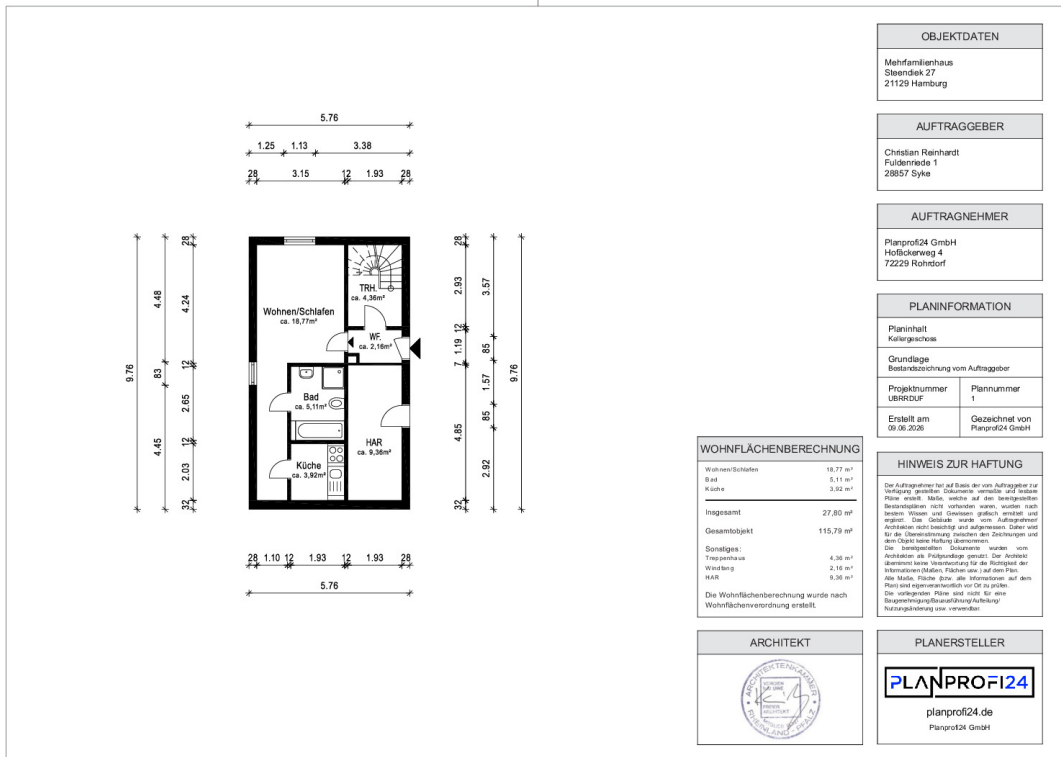
# Exposé - Galerie



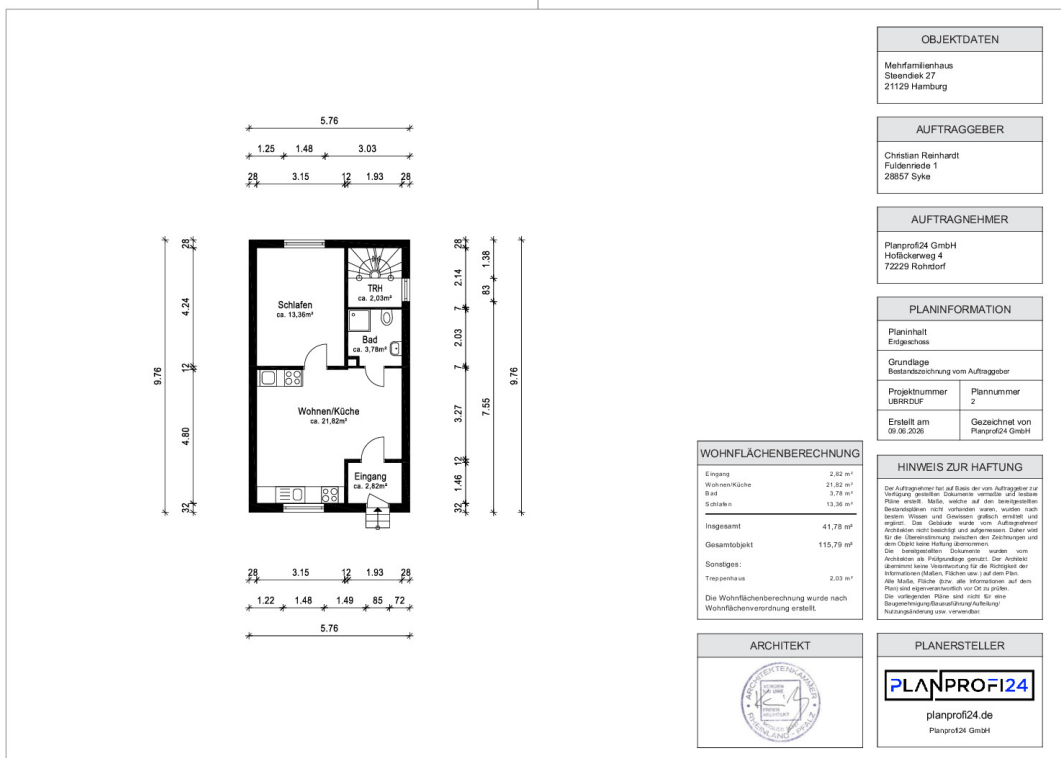
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## OBJEKTDATEN

Mehrfamilienhaus  
Steindiek 27  
21129 Hamburg

## AUFTRAGGEBER

Christian Reinhardt  
Fuldenrade 1  
28857 Syke

## AUFTRAGNEHMER

Planprof24 GmbH  
Hoffackerweg 4  
72229 Rohrbach

## PLANINFORMATION

Planinhalt  
Erdgeschoss

Grundlage  
Bestandszeichnung vom Auftraggeber

Projektnummer  
UBRRDUF

Plannummer  
2

Erstellt am  
09.05.2026

Gezeichnet von  
Planprof24 GmbH

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Eingang	2,82 m²
Wohnen/Küche	21,82 m²
Bad	3,78 m²
Schlafz.	13,36 m²
Insgesamt	41,78 m²
Gesamtobjekt	115,79 m²
Sonstiges:	
Treppenhaus	2,03 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

## HINWEIS ZUR HAFTUNG

Der Auftraggeber hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente sämtliche und korrekte Pläne erstellt. Maße, welche auf den letztgenannten Bestandszeichnungen nicht vorhanden waren, wurden nach besten Wissen und Gewissen gezeichnet, erstellt und ergänzt. Die Gewähr, welche vom Auftraggeber an den Architekten nicht befreit und abgeben. Dabei sind für alle Übertragungen zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die konstruierten Dokumente wurden vom Architekten als Folgeaufgabe erstellt. Der Architekt übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit der Informationen (Maße, Flächen etc.) auf dem Plan. Alle Maße, Flächen bzw. alle Informationen auf dem Plan sind eigenverantwortlich vor Ort zu prüfen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigungsverfahren/Auftrag/Nutzungsplanung usw. verwendbar.

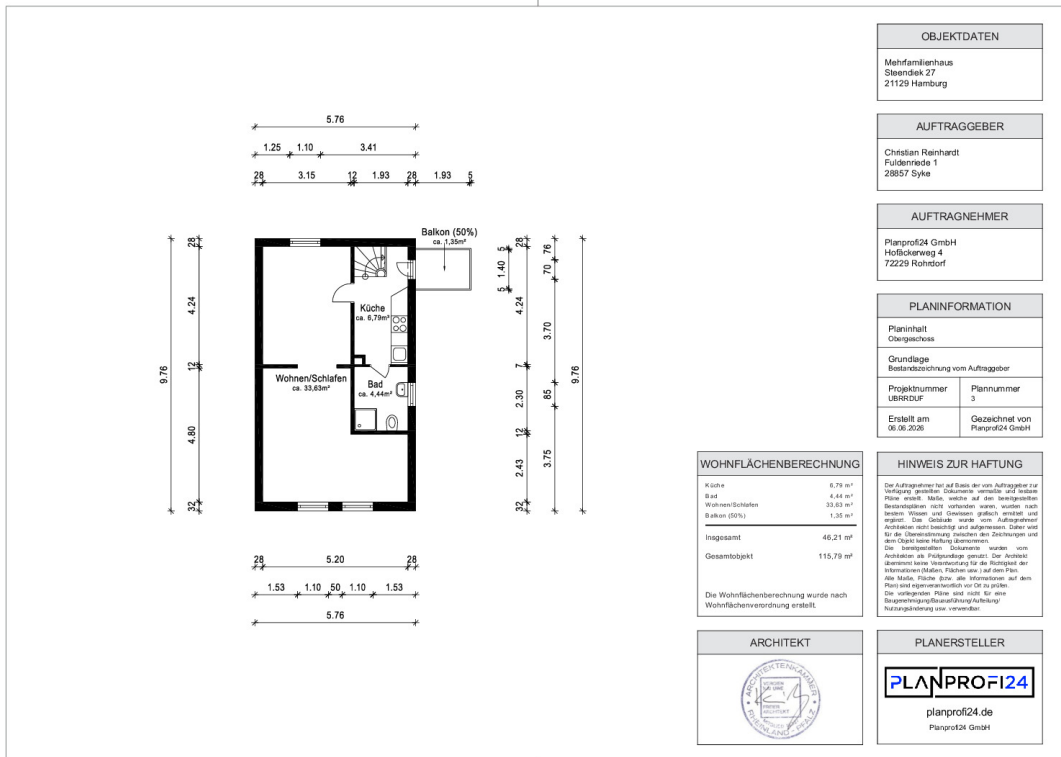
## ARCHITEKT



## PLANERSTELLER



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## BERECHNUNG BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF)

PROJEKTNUMMER UBRRDUF  
DATUM 08.06.2026

### Objektanschrift:

Steendiek 27 Hamburg  
Straße / Hausnummer

21129 Hamburg  
PLZ / Ort

### Auftraggeber:

Christian Reinhardt  
Firma / Vorname / Name

Fuldenriede 1, 28857 Syke  
Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

Lage im Gebäude	Länge (m)	Breite (m)	Bruttogrundflächen (m <sup>2</sup> )
<b>Kellergeschoss</b> Grundfläche	9,76	5,76	56,22
			<b>56,22</b>
<b>Erdgeschoss</b> Grundfläche	9,76	5,76	56,22
			<b>56,22</b>
<b>Obergeschoss</b> Grundfläche	9,76	5,76	56,22
			<b>56,22</b>
<b>Dachgeschoss</b> Grundfläche (Dachraum)	9,76	5,76	56,22
			<b>56,22</b>

# Exposé - Grundrisse



Bruttogrundfläche

224,88 m<sup>2</sup>

Keine Berücksichtigung in der Bruttogrundfläche finden die Flächen für Balkone, Terrassen und Freiflächen

## HINWEIS ZUR HAFTUNG

Die Bruttogrundflächenberechnung basiert auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Plänen. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Bruttogrundfläche entspricht den örtlichen Gegebenheiten, die Raummaße stellen die längste Ausdehnung dar.



Antragsteller

Architekt

# Exposé - Grundrisse



## BERECHNUNG BRUTTORAUMINHALT (BRI)

PROJEKTNUMMER UBRRDUF  
DATUM 08.06.2026

### Objektanschrift:

Steendiek 27 Hamburg  
Straße / Hausnummer

21129 Hamburg  
PLZ / Ort

### Auftraggeber:

Christian Reinhardt  
Firma / Vorname / Name

Fuldenriede 1, 28857 Syke  
Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

Lage im Gebäude	Länge (m)	Breite (m)	Höhe (m)	Bruttorauminhalt (m <sup>3</sup> )
<b>Kellergeschoss</b>				
Grundfläche	9,760	5,760	2,78	156,28
				<b>156,28</b>
<b>Erdgeschoss</b>				
Grundfläche	9,760	5,760	2,80	157,41
				<b>157,41</b>
<b>Dachgeschoss</b>				
Grundfläche	9,760	5,760	2,75	154,60
				<b>154,60</b>
<b>Dachgeschoss</b>				
Grundfläche (Dachraum)	9,760	5,760	0,204	11,47
0,50*Dachschräge (Dachraum)	9,760	5,760	1,596	44,86
				<b>56,33</b>

# Exposé - Grundrisse



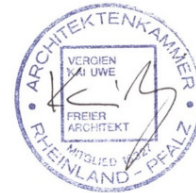
Bruttorauminhalt

524,62 m<sup>3</sup>

Keine Berücksichtigung in dem Bruttorauminhalt finden die Flächen für Balkone, Terrassen und Freiflächen

## HINWEIS ZUR HAFTUNG

Die Bruttorauminhaltberechnung basiert auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Plänen. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende, falsche oder nicht nachvollziehbare Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Bruttogrundfläche entspricht den örtlichen Gegebenheiten, die Raummaße stellen die längste Ausdehnung dar.



Antragsteller

Architekt