

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hamburg

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



Objekt-Nr. OM-470891

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Reinhardt

Steendiek 27
21129 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1897	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	77,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	116,00 m ²		

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 m² 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 m² 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.

Highlights im Überblick

- * Dreifamilienhaus in begehrter Lage von Hamburg-Finkenwerder
- * Baujahr 1895, solide Massivbauweise
- * Ca. 116 m² 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 €
- * 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



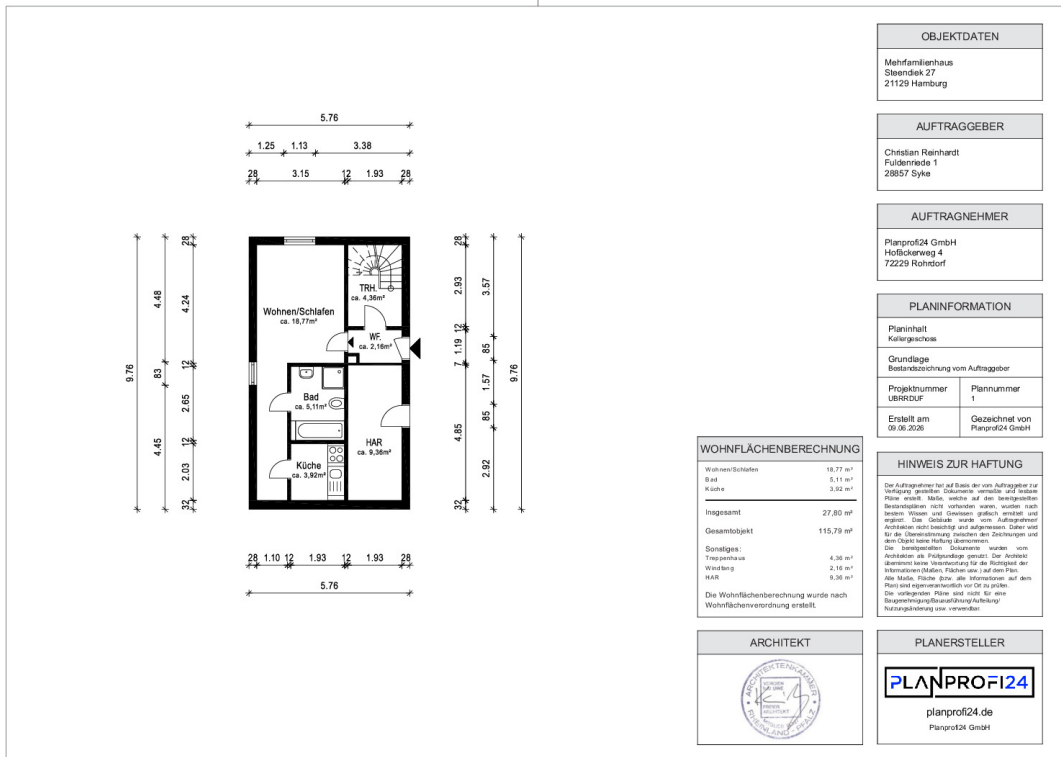
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN

Mehrfamilienhaus
Steindick 27
21129 Hamburg

AUFTRAGGEBER

Christian Reinhardt
Fuldenrade 1
28857 Syke

AUFTRAGNEHMER

Planprof124 GmbH
Hoffackerweg 4
72229 Rohrbach

PLANINFORMATION

Planinhalt
Kellergeschoss

Grundlage
Bestandszeichnung vom Auftraggeber

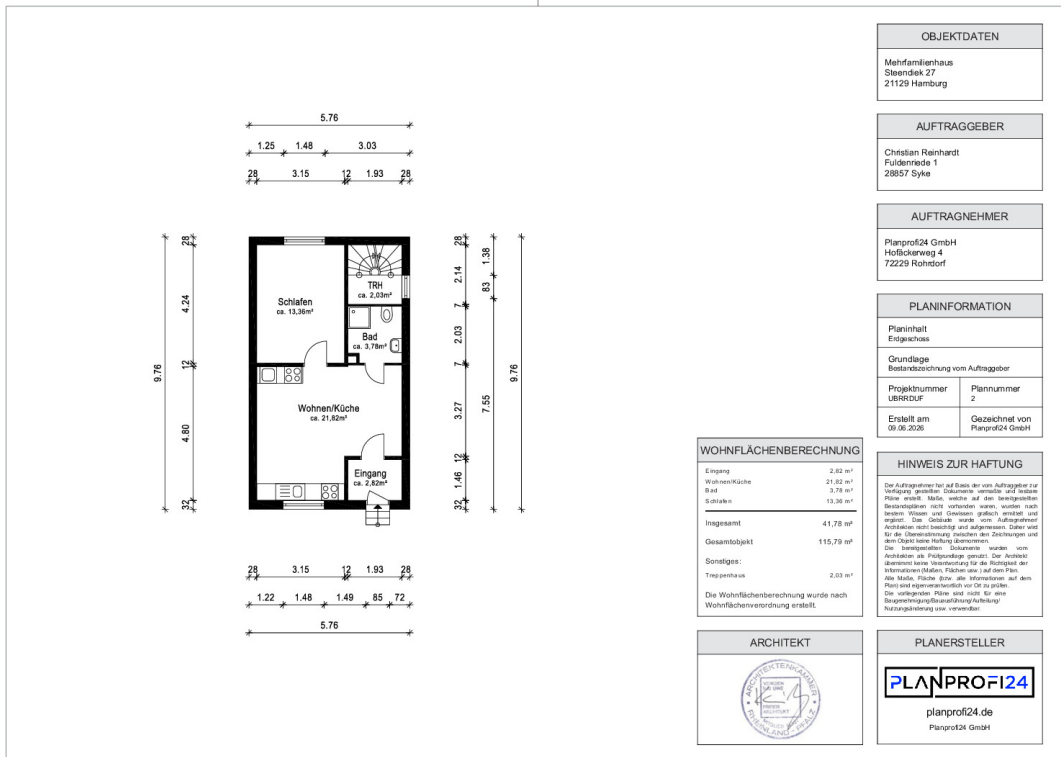
Projektnummer
UBRRDUF

Plannummer
1

Erstellt am
09.05.2026

Gezeichnet von
Planprof124 GmbH

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
UBRRDF

Plannummer
2

Erstellt am
09.05.2026

Gezeichnet von
Planprof24 GmbH

ARCHITEKT

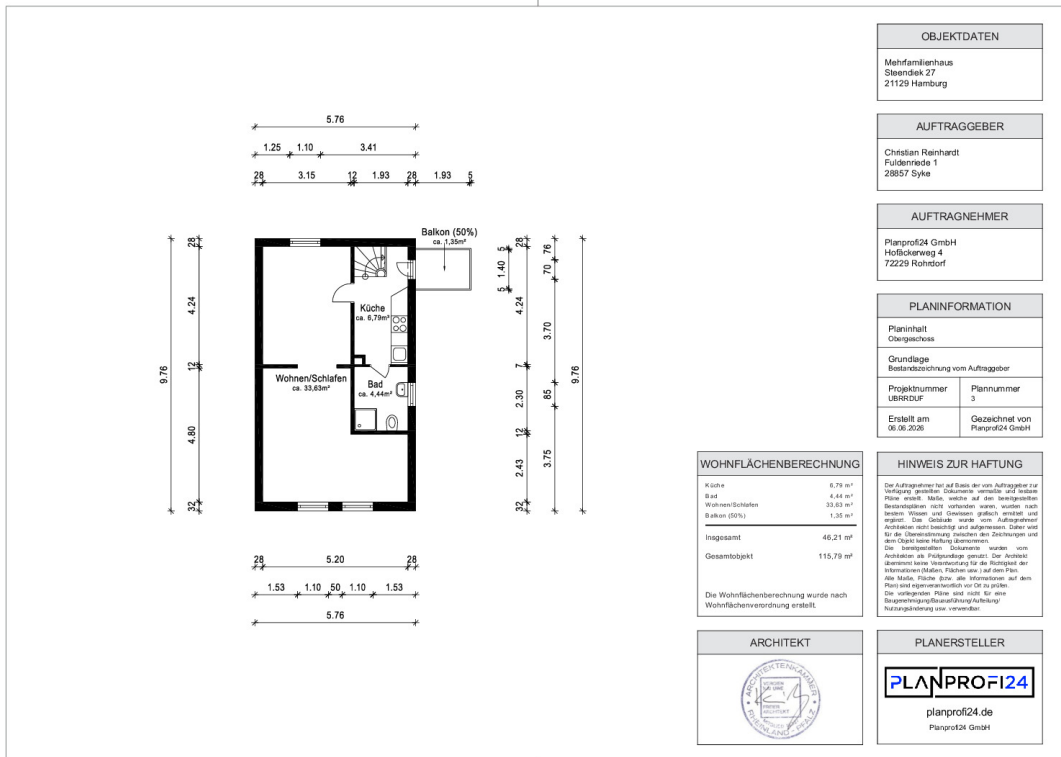


PLANERSTELLER

PLANPROF24

planprof24.de
Planprof24 GmbH

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 ²)
Kellergeschoss Grundfläche	9,76	5,76	56,22
			56,22
Erdgeschoss Grundfläche	9,76	5,76	56,22
			56,22
Obergeschoss Grundfläche	9,76	5,76	56,22
			56,22
Dachgeschoss Grundfläche (Dachraum)	9,76	5,76	56,22
			56,22

Exposé - Grundrisse



Bruttogrundfläche

224,88 m²

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 ³)
Kellergeschoss				
Grundfläche	9,760	5,760	2,78	156,28
				156,28
Erdgeschoss				
Grundfläche	9,760	5,760	2,80	157,41
				157,41
Dachgeschoss				
Grundfläche	9,760	5,760	2,75	154,60
				154,60
Dachgeschoss				
Grundfläche (Dachraum)	9,760	5,760	0,204	11,47
0,50*Dachschräge (Dachraum)	9,760	5,760	1,596	44,86
				56,33

Exposé - Grundrisse



Bruttorauminhalt

524,62 m³

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