Bestand trifft Entwicklung: Aufstockung oder Neubau möglich!

OBJEKT-ID 21610

ECKDATEN

Adresse	20251 Hamburg
Objekttyp	Kaufobjekt
Kaufpreis	1.950.000,00 €
Gesamtfläche	426 m²
Grundstücksfläche verfügbar	378 m²
Nutzfläche verfügbar	426 m²
Anzahl Etagen	3
Baujahr	1895
Zustand	gepflegt
Heizung	Etagenheizung
Energiepass	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf	439,17

KOSTEN

Courtage	6,95%

ANSPRECH-PARTNER

Haferkamp Immobilien GmbH
Herr Waldemar Arnold
Bremer Straße 181
21073 Hamburg
Telefon: +49(40) 766500-821
E-Mail: anfragen@haferkamp-investment.de

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Geschäftshaus aus dem Baujahr 1895, wiederaufgebaut im Jahr 1949, bietet eine attraktive Kombination aus solider Bausubstanz, stabilen Mieteinnahmen und erheblichem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und modernisiert, zuletzt durch den Anstrich der Hoffassade (2016) sowie die Modernisierung einer Büroeinheit im 1. Obergeschoss (2025).

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 426 m² und verteilt sich auf eine gastronomisch genutzte Einheit im Souterrain sowie drei darüberliegende Büroetagen. Die Flächen gliedern sich wie folgt: ca. 113 m² im Souterrain, ca. 112 m² im Erdgeschoss, ca. 103 m² im 1. Obergeschoss und ca. 98 m² im 2. Obergeschoss. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus.

Das Grundstück umfasst ca. 378 m² und weist eine Breite von ca. 8,5 Metern sowie eine Tiefe von ca. 45 Metern auf.

Aktuell ist das Objekt bis auf eine Büroeinheit im 2. Obergeschoss vollständig vermietet. Die derzeitige jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. 63.157 €. Bei Vollvermietung ist kurzfristig eine Soll-Miete von rund 85.000 € realisierbar, mit weiterem Potenzial durch Mietanpassungen.

Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Es verfügt über eine Putzfassade, Holzbalkendecken, Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Etagenheizungen unterschiedlichen Baujahrs. Ein kleiner Innenhof mit Terrasse, zugänglich über das Erdgeschoss, ergänzt das Angebot.

Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial: Laut Bebauungsplan ist eine viergeschossige Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss möglich. Somit besteht die Möglichkeit, das Gebäude um mehrere Geschosse aufzustocken oder langfristig durch einen Neubau erheblich aufzuwerten.

LAGE

Die Immobilie befindet sich in äußerst begehrter Wohn- und Geschäftslage im Hamburger Norden, an der Schnittstelle der Stadtteile Eppendorf und Hoheluft-Ost. Die Straße selbst bildet die Grenze zwischen beiden Vierteln und zählt zu den gefragten Mikrolagen der Hansestadt. Das Umfeld ist geprägt von stilvollen Altbauten, gewachsener Infrastruktur und einer lebendigen, urbanen Atmosphäre. Insbesondere Eppendorf gilt als einer der attraktivsten und zugleich kaufkraftstärksten Stadtteile Hamburgs mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie individuelle Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die Nähe zur Alster sowie zu diversen Grünflächen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Nutzer und Mieter von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Mehrere Buslinien sowie die U-Bahnlinie U3 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt in wenigen Minuten.
Auch die infrastrukturelle Versorgung ist als ausgezeichnet zu bewerten. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich Schulen, medizinische Einrichtungen – insbesondere das Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE) – sowie weitere Dienstleistungsangebote in direkter Umgebung.
Insgesamt handelt es sich um eine sehr gefragte, zentrale und wertstabile Lage mit hohem Entwicklungspotenzial, die sowohl für gewerbliche Nutzer als auch für Investoren äußerst attraktiv ist.

AUSSTATTUNG

- Gepflegtes Geschäftshaus, Baujahr 1895, Wiederaufbau 1949

- Laufend instand gehalten und modernisiert
- Gesamtnutzfläche ca. 426 m²

- Grundstück ca. 378 m² (Breite 8,5 m, Tiefe 45 m)

- Vollvermietet bis auf 1 Büroeinheit im 2. OG

- aktuelle Nettokaltmiete ca. 63.157 €/Jahr, bei Vollvermietung ca. 85.000 €/Jahr möglich

- Konventionelle Bauweise, guter Zustand, Putzfassade, Holzbalkendecken, Kunststofffenster mit Isolierverglasung,
- Etagenheizungen

- Kleiner Innenhof mit Terrasse über Erdgeschoss zugänglich

- Entwicklungspotenzial: Aufstockung bis 4 Geschosse plus Staffelgeschoss laut Bebauungsplan, langfristig Neubau möglich

SONSTIGES

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME!

Für Interessenten:

Sie haben Interesse an dieser Immobilie? Dann erreichen Sie unser Team vom "Büro Harburg" unter der Tel.-Nr. 040/766500-1 immer Mo.-Do. von 09.00 bis 18.00, Fr. von 09.00 bis 16.00 und Sa. u. So. nach Vereinbarung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir elektronische Anfragen nur bei vollständigen Adressdaten bearbeiten können.

Noch nicht das Richtige dabei? Legen Sie doch einfach kostenlos und unverbindlich Ihren ganz persönlichen Suchauftrag an. Dann erhalten Sie neue, passende Angebote per E-Mail und sind anderen Interessenten immer eine Nasenlänge voraus. Und sollten sich Ihre Wünsche ändern, können Sie den Suchauftrag jederzeit anpassen oder löschen. Direkt zum Suchauftrag gelangen Sie über www.haferkamp-suchauftrag.de.

Für Eigentümer:

Sie möchten eine Immobilie verkaufen? Dann sollten Sie zunächst ihren Wert kennen! Nutzen Sie jetzt kostenfrei und unverbindlich unseren Wertfinder und erhalten Sie nach wenigen Minuten Ihre professionelle Wertanalyse per Mail – schnell, einfach, wissenschaftlich und sicher! Direkt zum Wertfinder gelangen Sie über www.haferkamp-wertfinder.de.

Damit Sie den maximalen Preis erzielen, erhalten Sie im Auftragsfall eine individuell geplante und von einem Expertenteam umgesetzte Verkaufsstrategie. Dank unserer umfangreichen Interessenten-Datenbank und eines hocheffizienten Matching-Systems ist der passende Käufer voraussichtlich schon gefunden, ehe die offizielle Vermarktung auf dem Online- und Printweg beginnt. Interessiert? Dann rufen Sie uns an. Wir freuen uns.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.

IMPRESSUM

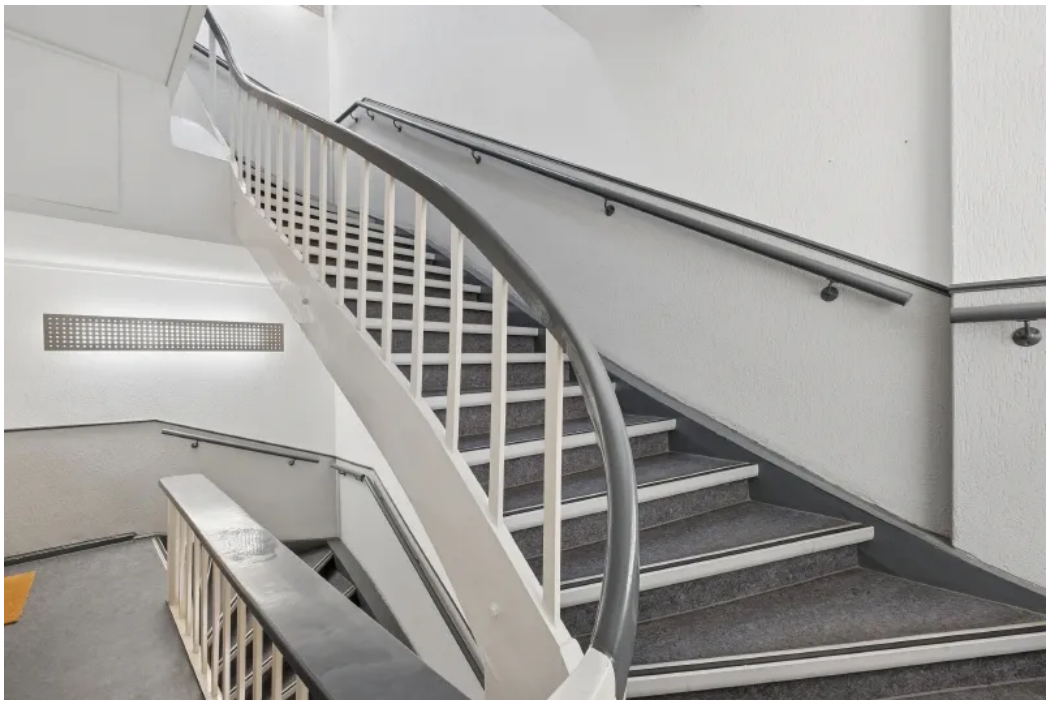
Haferkamp Immobilien GmbH · Bremer Str. 181, 21073 Hamburg
Geschäftsführer: Dr. Stefan Ollig, Thomas Machtenberg ·
Amtsgericht Hamburg, HRB 98440, Ust.IdNr.: DE250647021
Aufsichtsbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Harburg Verbraucherschutz, Gewerbe, Umwelt · Knoopstr. 35, 21073 Hamburg

BILDER

Ansicht oben

Frontansicht

Rückansicht (2)



Treppenhaus

Ansicht Straße links