



Attraktives Zinshaus in guter Lage

| | | |
|------------------|--------------|--------------------------|
| OBJEKT-ID | 19733 | |
| ECKDATEN | Adresse | 21073 Hamburg |
| | Objekttyp | Kaufobjekt |
| | Kaufpreis | 1.149.000,00 € |
| | Gesamtfläche | 525,42 m ² |
| | Baujahr | 1956 |
| | Zustand | gepflegt |
| | Heizung | Zentralheizung |
| | Energiepass | Energieverbrauchsausweis |
| KOSTEN | Courtage | 6,95 % |

**ANSPRECH-
PARTNER**

Haferkamp Immobilien GmbH
Herr Waldemar Arnold
Bremer Straße 181
21073 Hamburg
Telefon: +49 (40) 766500832
E-Mail: anfragen@haferkamp-commercial.de

**OBJEKT-
BESCHREIBUNG**

Dieses vollvermietete Wohn- und Geschäftshaus wurde 1956 in massiver Bauweise auf einem ca. 460 m² großen Grundstück errichtet.

Das Gebäude verfügt über 7 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 471 m² und einer Ladenfläche im Erdgeschoss in der Größe von 63 m² zzgl. Vollkeller und Dachboden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen rund 60 m² und 70 m². Vier Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren umfangreich saniert. Die Sanierungsarbeiten umfassen die Steigleitungen für Elektrik und Zähler, neue Elektrik in den Wohnungen mit zahlreichen Steckdosen, TV, Telefon und Datendosen, neue Einbauküche, neues Bad, Sanierung des Dielenbodens, und neue Wohnungseingangstür. Die Mieten für die renovierten Wohnungen wurden entsprechend angepasst. Hier ist hinsichtlich der noch nicht renovierten Wohnungen weiteres Optimierungspotenzial vorhanden. Der Dachboden dient zum Teil als Wäsche- und Trockenraum, hier bestehen ggfs. noch Ausbaureserven für zwei weitere Wohnungen. Der Vollkeller bietet praktische Lager- und Abstellflächen für die Mieter.

Die Grundrisstypen sind effizient und zweckmäßig gestaltet, sodass eine große Zielgruppe bei Neuvermietungen angesprochen wird. Das Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden ordentlichen Zustand.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Der 2014 stillgelegte Heizöltank kann bei Bedarf umgerüstet und wieder in Betrieb genommen werden.

Das Objekt ist unbefristet voll vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettomiete von insgesamt € 52.555.,56.

Aktuell bestehen keine Mietrückstände, auch in der Vergangenheit sind keine Unregelmäßigkeiten bei den Mietzahlungen aufgetreten.

Aufgrund der drei noch nicht sanierten Wohnungen besteht hinsichtlich der zukünftig zu erzielenden Jahresnettomiete noch Optimierungspotenzial.

Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung ist eine sehr gute Vermietbarkeit der Wohnungen gegeben.

LAGE

Dieses Wohn- und Geschäftshaus liegt gut angebunden im Hamburger Stadtteil Harburg zwischen dem Göhlbachtal und dem Stadtpark. Die zentrale Lage zeichnet sich insbesondere durch die fußläufige Nähe zum Harburger Stadtzentrum aus. In wenigen Fahrminuten gelangt man zum Phoenix-Center und zur Fußgängerzone Lüneburger Straße. Die S-Bahnstation Harburg-Rathaus sowie die Autobahnanschlüsse der A7 in Marmstorf und in Heimfeld sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar. Alle wichtigen Nahversorger sowie Ärzte und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

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



IMG_7688



IMG_7683



5



IMG_7683



Umgebungsplan