



## Wohn- und Geschäftshaus mit Halle und Entwicklungspotential für Wohnungsbau

### OBJECT ID

vk\_zr\_hl\_ekw35

### MAIN CRITERIA

Address	22335 Hamburg
Object type	Purchase property
Purchase price	€2,700,000.00
Total area	1,159.34 m <sup>2</sup>
Year of construction	1924
Energy certificate	Energy demand certificate

### COSTS

Brokerage	Provisionsfrei für den Käufer.
-----------	--------------------------------

**CONTACT**

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Frau Jeanette Kuhnert  
Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg  
Phone: +49(40) 238307286  
E-mail: j.kuhnert@wittlinger-co.de

**DESCRIPTION**

Dieses Angebot umfasst ein ca. 1924 erbautes Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Hallengebäude auf einem ca. 1.095 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst ca. 340 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, verteilt auf eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 3 Wohnungen in den Obergeschossen. Es wurden bereits umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vom Eigentümer durchgeführt.

Diese beiden Immobilien in belebter und urban gewachsener Lage von Hamburg verbinden die Anforderungen an ein solides Investment mit dem Charme zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten. Nach dem Baustufenplan von 1955 ist der hintere Grundstücksteil baurechtlich als M 3 g und W 2 o ausgewiesen. Durch eine Optimierung der Grundstücksausnutzung im hinteren Bereich kann die Rentabilität der Immobilie deutlich gesteigert werden. Die Mieteinnahmen aus dem Wohn- und Geschäftshaus bieten eine solide Basis für laufenden Cashflow während der Planungsphase.

**LOCATION**

Der Stadtteil Fuhlsbüttel liegt im Bezirk Hamburg-Nord und zählt ca. 13.500 Einwohner. Das prägnanteste Merkmal ist die unmittelbare Nähe zum Hamburger Helmut Schmidt Flug-hafen, der auch einer der großen Arbeitgeber der Region ist. Moderate Mietpreise in Kombination mit der hohen Wohnqualität durch die Lage am Alsterlauf sorgen für zunehmende Beliebtheit als Wohn- und Geschäftsstandort. Innerhalb einer halben Stunde gelangt man via ÖPNV in die Innenstadt, wenngleich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden sind. Das Herz des Stadtteils schlägt im Erdkampsweg. Die Einkaufsstraße ist geprägt durch Lebensmittelgeschäfte, Discounter und ein breites gastronomisches Angebot.

**EQUIPMENT**

Alle Einheiten sind vollständig vermietet. Die Gewerbemietverträge laufen bis 28. Februar bzw. 31. März 2026. Der Ladenmieter hat ein Sonderkündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 8 Monaten. Die in 2021 neu vermietete Wohnung hat einen Kündigungsausschluss bis 30.09.2023, die weiteren Wohnungen sind unbefristet vermietet.

**ADDITIONAL INFORMATION**

Provisionsfrei für den Erwerber.

**IMPRINT**

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG  
Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg

Telefon: +49 40 238307280  
moin@wittlinger-co.de

Sitz Hamburg  
Amtsgericht Hamburg  
HRA 126315

USt-IdNr.: DE335606695

?Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Kuhnert Wittlinger Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz Hamburg  
Amtsgericht Hamburg  
HRB 164833

USt.-IdNr.: DE334923999

Geschäftsführung:  
Jeanette Kuhnert, Lisa-Marie Wittlinger

Zulassung erteilt nach:  
§ 34c Gewerbeordnung