

Hamburg / Iserbrook

FAKTOR 18,45! Ca. 2.466 m² Wohnen (ca. 50%)
und Gewerbe (ca. 50%) in HH Iserbrook auf 3.614
m² Grund

Objektnummer: CC23224A060_O



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 6.499.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 3.614 m²

Objektnummer: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

Auf einen Blick

Objektnummer	CC23224A060_O	Kaufpreis	6.499.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Sonstige	
Baujahr	1993	Provision	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		Gesamtfläche	ca. 2.466 m ²
		Nutzfläche	ca. 0 m ²

Objektnummer: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	30.09.2024	Endenergie- verbrauch	131.61 kWh/m²a

Objektnummer: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

Die Immobilie



Objektnummer: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

Ein erster Eindruck

Angeboten wird hier ein sehr gepflegtes Gebäudeensemble, bestehend aus einem rückwärtig gelegenem, größten Gebäude mit Einkaufsmarkt von 1989, einem vorderen Gebäude rechts von 1949 und einem weiteren Gebäude vorne links von 1990. Alle Einheiten sind voll vermietet! Die 40 vorhandenen Stellplätze werden allgemein genutzt. Die Gesamtwohn-/ Nutzfläche beträgt ca. 2.466 m², wobei der Ankermieter mit Vertrag seit 2003, ein Einkaufsmarkt mit ca. 980 m² Fläche fest bis Ende 2028 angemietet hat. Die verbleibenden ca. 1.486 m² teilen sich auf in 12 Einheiten, zwei Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten. Die meisten dieser 12 Mietverträge bestehen seit mehreren Jahren, vielfach über 10 Jahre. Ca. 1.242 m² Fläche könnte theoretisch als Wohnfläche genutzt werden, aber die gewerbliche Nutzung ist aktuell wirtschaftlicher. Der Bebauungsplan nennt hier Mi II, GRZ 0,6 und GFZ 1,0. Die beiden recht jungen Gebäude sind energetisch gut, das kleinste und ältere Gebäude hat hier einen Modernisierungsbedarf. Bei Modernisierung bietet diese Immobilie natürlich auch im Gegenzug ein Mietsteigerungspotenzial. Energiedaten: (V, Wärme 131,61 kWh(m²*a), Strom 58,41 kWh(m²*a) 1993, Gas) (V, Wärme 85,3 kWh(m²*a), Strom 112,6 kWh(m²*a) 1989, Gas) (B, 261,7 kWh(m²*a), 1949, Gas, H) Mehrere Mietverträge, die schon zum Teil seit vielen Jahren reibungslos bestehen, in Verbindung mit dem guten Mietermix, bieten eine solide Grundlage für die nächsten Jahre. Besonders hervorzuheben ist hier noch der Ankermieter, der die Fläche schon seit 20 Jahren angemietet hat und dessen Vertrag noch bis mindestens 2028 läuft. Ebenfalls hervorzuheben ist auch die stark frequentierte Lage in Verbindung mit einer guten Sichtbarkeit der Gebäude entlang der Hauptstraße und den ausreichenden Parkplätzen auf dem Grundstück.

Objektnummer: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

Alles zum Standort

Das Gebäudeensemble mit sehr guter Sichtbarkeit befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße in Iserbrook. Sie erstreckt sich durch den Stadtteil und bietet nicht nur eine Verbindung zu anderen Teilen Hamburgs, sondern ist auch eine lokale Geschäftsstraße. Entlang der Hauptstraße befinden sich unter anderem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Arztpraxen, Kitas sowie Schulen. Für Shopperlebnisse ist das Elbe-Einkaufszentrum (EEZ) in ca. sechs Fahrminuten mit dem Auto zu erreichen. Iserbrook ist ein Stadtteil im Westen von Hamburg im Bezirk Altona und wird zu den Elbvororten gezählt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus mit zahlreichen Parks und Naturschutzgebieten, darunter der Forst Klövensteen und das Naturschutzgebiet Schnaakenmoor, was ihn zu einem attraktiven Standort macht. Die S-Bahn Station Iserbrook ist in ca. 500 m fußläufig zu erreichen. Diverse Buslinien bieten ebenfalls eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A7 ist mit einer Entfernung von ca. 5 km als gut zu bezeichnen. Insgesamt bietet der Stadtteil Iserbrook eine gute Mischung aus Wohnqualität, Natur sowie guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Objektnummer: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13 Hamburg – Commercial

E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com