

Hamburg / Iserbrook

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

Número de propiedad: CC23224A060_O



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 6.499.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.614 m²

Número de propiedad: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

De un vistazo

Número de propiedad	CC23224A060_O	Precio de compra	6.499.000 EUR
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Otros	
Año de construcción	1993	Comisión	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		Espacio total	ca. 2.466 m ²
		Espacio utilizable	ca. 0 m ²

Número de propiedad: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

Datos energéticos

Fuente de energía	GAS	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	30.09.2024	Consumo de energía final	131.61 kWh/m ² a

Número de propiedad: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

Una primera impresión

Angeboten wird hier ein sehr gepflegtes Gebäudeensemble, bestehend aus einem rückwärtig gelegenen, 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.

Número de propiedad: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: CC23224A060_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13 Hamburgo - Comercial

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com