

Hamburg / Iserbrook

**FAKTOR 18,45! Ca. 2.466 m<sup>2</sup> Wohnen (ca. 50%)  
und Gewerbe (ca. 50%) in HH Iserbrook auf 3.614  
m<sup>2</sup> Grund**

??????? ????????: CC23224A060\_O



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 6.499.000 EUR • ?????? ????: 3.614 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

?? ??? ??????

???????? ??????????	CC23224A060_O	???? ???????	6.499.000 EUR
?????????????? ???	???????? ?? ?? ?????????	?????	
???? ??????????????	1993	????????????	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		???????????? ???????	ca. 2.466 m <sup>2</sup>
		???????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

????????????? ???? ??????????

???? ????????????	GAS	???????????????????	VERBRAUCH
???????????????	30.09.2024	???????????????	
???????????????????		?????????	131.61 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		???????????????	
		???????????????	

???????? ??????????: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup>, wobei der Ankermieter mit Vertrag seit 2003, ein Einkaufsmarkt mit ca. 980 m<sup>2</sup> Fläche fest bis Ende 2028 angemietet hat. Die verbleibenden ca. 1.486 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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(m<sup>2</sup>\*a), Strom 58,41 kWh(m<sup>2</sup>\*a) 1993, Gas) (V, Wärme 85,3 kWh(m<sup>2</sup>\*a), Strom 112,6 kWh(m<sup>2</sup>\*a) 1989, Gas) (B, 261,7 kWh(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ???????: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13 ?????????? - ??????????  
E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)