

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**

**CODICE OGGETTO: CC23224A060\_O**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 6.499.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.614 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	CC23224A060_O	Prezzo d'acquisto	6.499.000 EUR
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Altro	
Anno di costruzione	1993	Compenso di mediazione	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		Superficie commerciale	ca. 2.466 m <sup>2</sup>
		Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

## Dati energetici

Riscaldamento	GAS	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.09.2024	Consumo finale di energia	131.61 kWh/m <sup>2</sup> a

CODICE OGGETTO: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

## Una prima impressione

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 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.

**CODICE OGGETTO: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook**

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: CC23224A060\_O - 22589 Hamburg / Iserbrook

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13 Hamburg – Commercial

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)