



## Entwicklungsfähiges Geschäftshaus in guter Lage von Hamburg-Barmbek

Immo ID: 29867

22305 Hamburg / Barmbek

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11240
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Zinshäuser
Objektyp	Geschäftshaus
Baujahr	1910
PLZ	22305
Ort	Hamburg / Barmbek
Stadtteil	Barmbek
Land	Deutschland
Gesamtfläche	537,27 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	537,27 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	667,00 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen pro Jahr	146.834,40 €
Kaufpreis	2.300.000,00 €
Maklercourtage	6,25 % des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.
Energieeffizienzklasse	Klasse B
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	14.11.2027
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Erdwaerme
Baujahr (laut Energieausweis)	1910

## Beschreibung

Dieses Geschäftshaus bietet Ihnen eine ausgezeichnete Möglichkeit in einen äußerst belebten und hoch frequentierten Standort im Herzen Hamburg-Barmbeks zu investieren. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude, welches um das Jahr 1910 errichtet worden ist - um 2011 wurde das Gebäude umfassend modernisiert. Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme, die Übergabestation hierfür wurde im Keller des Gebäudes errichtet.

Aktuell befinden sich drei Gewerbeeinheiten im Gebäude. Im Erdgeschoss finden Sie zwei vermietete Flächen und im Obergeschoss eine leerstehende. Es steht ein Mieter für eine Vertragslaufzeit von 19 Jahren für das Obergeschoss zur Verfügung.

Diese Investition bietet Ihnen Entwicklungsmöglichkeiten, Sie können zum Beispiel für den im Erdgeschoss angesiedelten Retailer einen Anbau errichten und die zweite Fläche ebenfalls an ihn vermieten. Ein Anbau mit rund 80 – 100 m<sup>2</sup> ist aktuell in der Prüfung. Zudem signalisierte der Retailer den Wunsch einen langfristigen Mietvertrag zu unterzeichnen, dadurch ermöglicht sich unter Umständen ebenfalls einen höheren Ertrag. Erwähnenswert ist ebenfalls ein positiv beschiedener Bauvorbescheid über rund 1.500 m<sup>2</sup> BGF oberirdisch sowie rund 510 m<sup>2</sup> im Untergeschoss.

## Lage

Die Fuhlsbüttler Straße, auch "Fuhle" genannt, befindet sich im Hamburger Stadtteil Barmbek-Nord und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus. Es handelt sich bei diesem Standort um eine sehr gute Lage, da die Fuhlsbüttler Straße die Haupteinkaufsstraße des Stadtteiles darstellt. Hier finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungsunternehmen die den täglichen Bedarf decken. Die U- und S-Bahnhaltestelle Barmbek sowie zahlreiche Buslinien befinden sich fußweitläufig von dem hier zum Verkauf stehenden Objekt. In die Hamburger Innenstadt benötigen Sie mit dem PKW 10 Minuten Fahrzeit.



## Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Daniel Reents

Tel.: +49 40 410 98 88-17

E-Mail: [dr\(at\)witthoeft-gewerbe.com](mailto:dr(at)witthoeft-gewerbe.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.