

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. SP-KC971

Kaufobjekt
Hude 4, 21029 Bergedorf

Ihr Ansprechpartner:
Geschäftsführer Stefan Springfield
040 - 46 99 69 39

Renditestarkes Wohn- & Geschäftshaus



Titel Bergedorf

Eckdaten

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	21029
Ort	Bergedorf
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Bergedorf (Stadtteil)
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Nutzfläche	ca. 125 m ²
Anzahl Zimmer	6
Grundstücksgröße	ca. 80 m ²
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	5
Kaufpreis	895.000,00 €
Provision	Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an.
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1982

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4

Beschreibung

Herzlich willkommen zu unserem attraktiven Angebot: ein vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Bergedorf.

Diese Immobilie vereint eine hervorragende Lage, solide Mieteinnahmen und flexiblen Nutzungsspielraum – ideal für Kapitalanleger oder Eigentümer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Mit vier Stockwerken, bestehend aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, einem Fotostudio im ersten Obergeschoss, zwei Wohneinheiten in den oberen Etagen und einem großzügigen Keller, bietet die Immobilie eine Gesamtfläche von 396 m².

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: springfeld@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0172 - 419 92 06
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Die jährlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf solide 41.097 €, was eine attraktive Rendite verspricht.

Der gepflegte Zustand des Hauses vermittelt einen einladenden Eindruck, und die funktionale Ausstattung lässt Spielraum für Modernisierungen, um den Charme des Objekts weiter zu unterstreichen.

Die Ladenfläche im Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 57 m² und ist derzeit an ein Einzelhandelsgeschäft vermietet. Große, bodentiefe Schaufenster sorgen für hervorragende Sichtbarkeit und machen die Fläche besonders attraktiv für Gewerbetreibende.

Das erste Obergeschoss mit ca. 60 m² wird derzeit als Fotostudio genutzt, könnte jedoch mit wenig Aufwand in eine dritte Wohnung umgewandelt und genutzt werden.

Die Einheit im zweiten Obergeschoss eignet sich mit ca. 60 m² ideal für Singles oder Paare.

Im Dachgeschoss sorgt eine charmante Wohnung mit ca. 60 m², leichten Dachschrägen und einer gemütlichen Atmosphäre für Wohlbefinden.

Alle Einheiten sind vermietet und tragen mit stabilen Einnahmen zur Attraktivität des Investments bei. Die Fotos der Wohnung im 2. OG wurden in 2017 aufgenommen und die der Wohnung im 3. OG in 2024.

Die Gewerbeeinheit im EG und das Studio im 1. OG können bei Bedarf frei geliefert werden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch den Keller inklusive Treppenhaus mit ca. 68 m², der vielseitig nutzbaren Stauraum für die Bewohner und Gewerbetreibende bietet.

Darüber hinaus punktet das Objekt mit seiner zentralen Lage im Herzen von Bergedorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar, was die Immobilie besonders für Mieter interessant macht.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns, Ihnen dieses spannende Objekt persönlich vorzustellen!

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer der besten Lagen von Bergedorf, direkt am Sachsentor, der zentralen Einkaufsstraße des Stadtteils. Diese begehrte Lage bietet eine perfekte Mischung aus Urbanität und Erholungsmöglichkeiten. Das unmittelbare Umfeld zeichnet sich durch eine lebendige Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés aus, die eine hohe Kundenfrequenz und Lebensqualität garantieren. Der historische Stadtkern mit dem Bergedorfer Schloss und der malerischen Kulisse rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Bergedorf selbst ist ein lebendiger Stadtteil im Südosten Hamburgs, der die Vorteile urbanen Lebens mit einem charmanten, fast dörflichen Charakter verbindet. Die hervorragende Infrastruktur wird durch den S-Bahnhof Bergedorf ergänzt, der eine schnelle Verbindung zur Hamburger Innenstadt in etwa 20 Minuten gewährleistet. Zahlreiche Buslinien und die Nähe zur Autobahn A25 bieten zusätzliche Mobilität. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was Bergedorf besonders bei Familien beliebt macht.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine grüne und naturnahe Lage aus. Parks, Wälder und die Bille laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig verfügt der Stadtteil über ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, ein Schwimmbad und kulturelle Veranstaltungen. Mit seiner Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität ist Bergedorf eine der gefragtesten Wohnlagen im Hamburger Raum.

Ausstattung Beschreibung

Highlights:

Attraktive Lage: Zentrale Lage in Bergedorf mit fußläufig erreichbarer Infrastruktur.

Flexibilität: Mischung aus Gewerbe- und Wohnflächen für vielseitige Nutzung.

Mieteinnahmen: Solide Einnahmen von 3.424,75 €/Monat (kalt).

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Gewerbefläche: ca. 57 m² Ladenfläche mit großen Schaufenstern.

Wohnflächen: Drei gut geschnittene Wohneinheiten in den oberen Etagen (je ca. 60 m²).

Stauraum: Geräumiger Keller mit Treppenhaus ca. 68 m².

Gepflegter Zustand: Die Immobilie ist in einem guten Allgemeinzustand und bietet Potenzial für charman- te Modernisierungen.

Gesamtübersicht der Mieteinnahmen:

Ladenfläche: 1.067 €/Monat

1. Obergeschoss: 989 €/Monat

2. Obergeschoss: 708,75 €/Monat

3. Obergeschoss: 660 €/Monat

Gesamteinnahmen: 3.424,75 €/Monat (kalt)

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Ver- marktung des angegebenen Objektes für alle Betei- ligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten,

wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Te- lefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bit- te betreten Sie unter keinen Umständen das Grund- stück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourta- ge i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervvertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäfts- beziehung die Identität des Vertragspartners festzu- stellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalaus- weises festhalten – beispielsweise mittels einer Ko- pie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Han- delsregistrauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwä- schegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Ko- pien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Rückansicht



Ladenfläche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Fotostudio



Wohnung 1

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnbereich 1



Schlafzimmer 1

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche 1



Duschbad

Springfeld & Oelkers

Immobilien



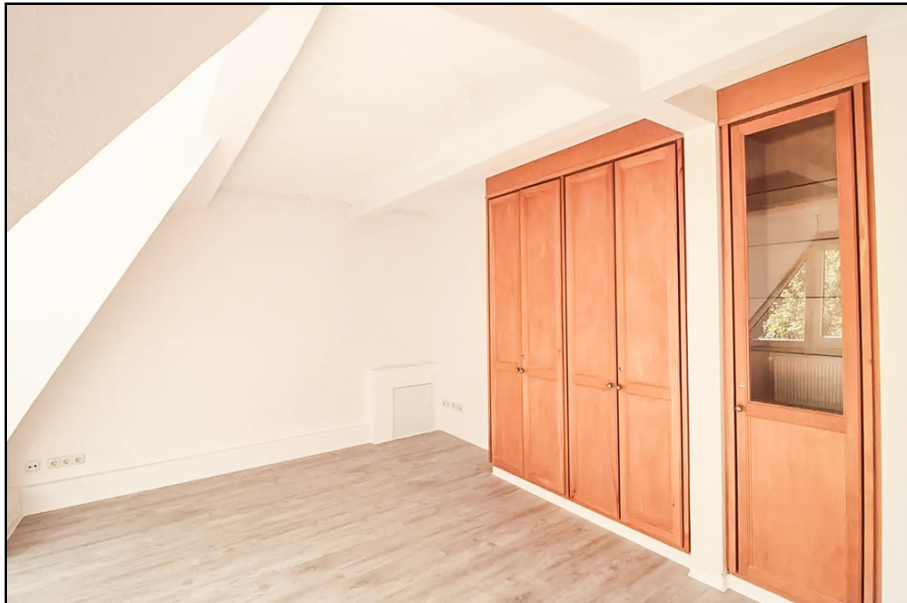
Wohnung 2



Wohnbereich 2

Springfeld & Oelkers

Immobilien



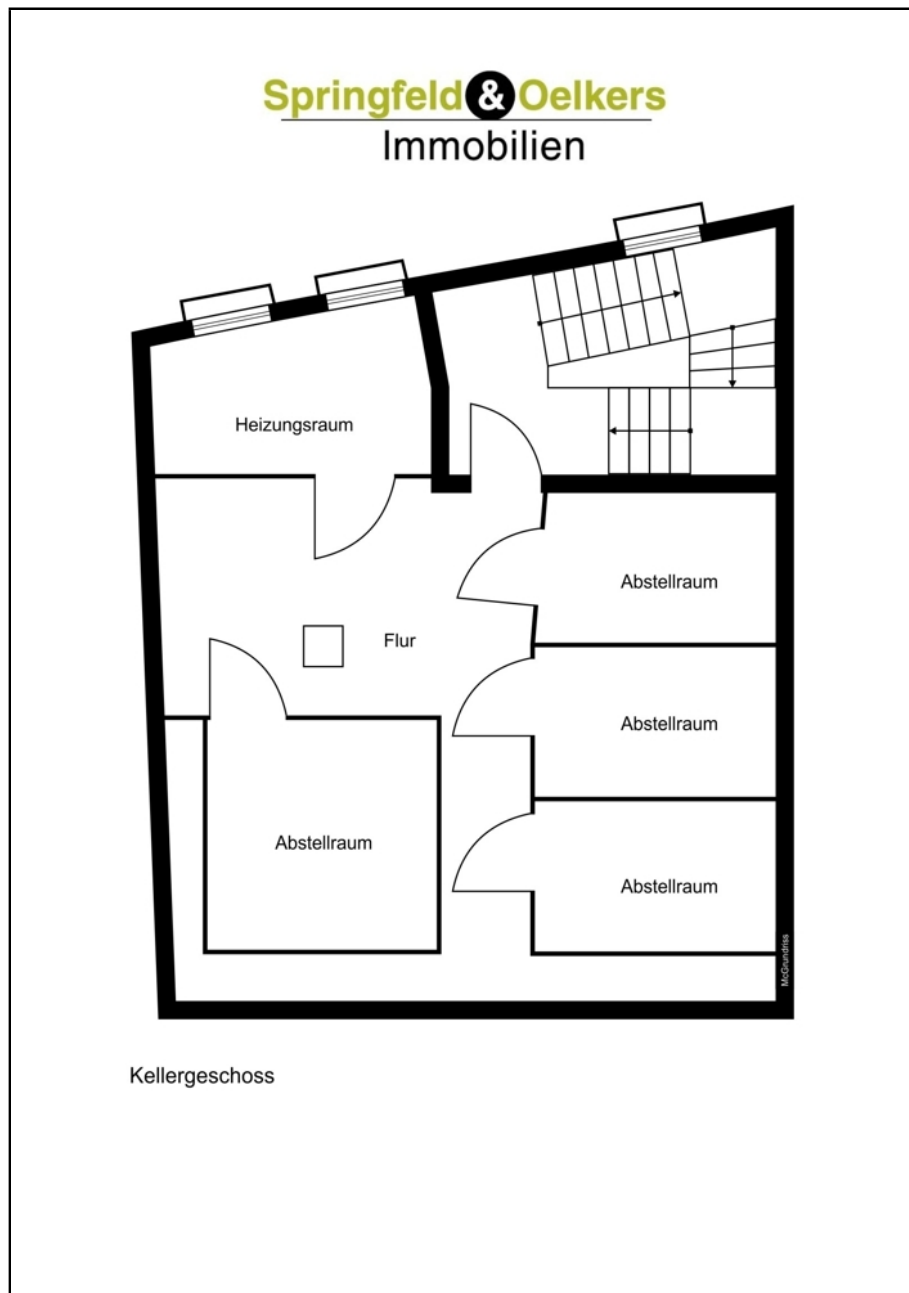
Schlafzimmer 2



Küche 2

Springfeld & Oelkers

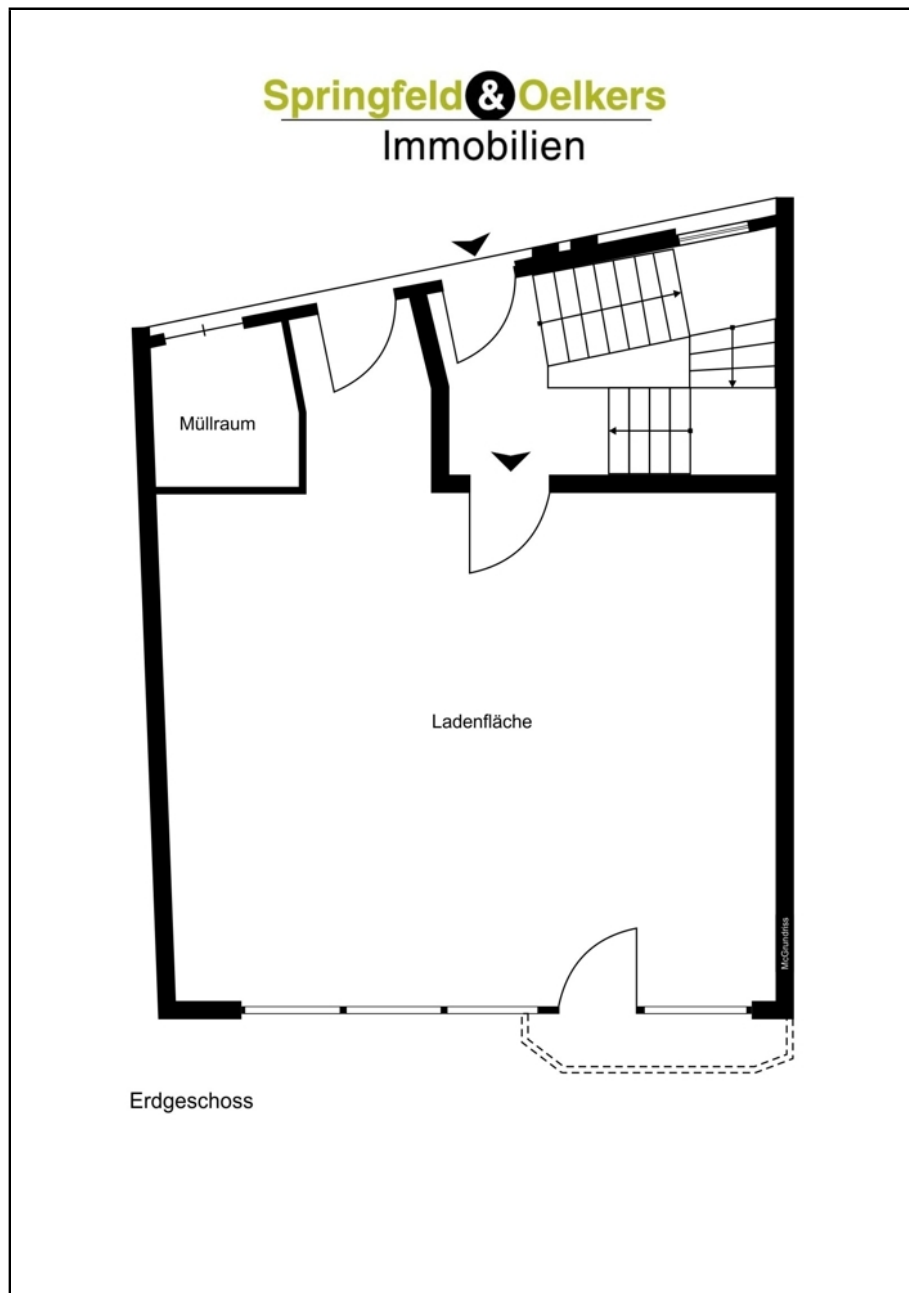
Immobilien



Grundriss KG

Springfeld & Oelkers

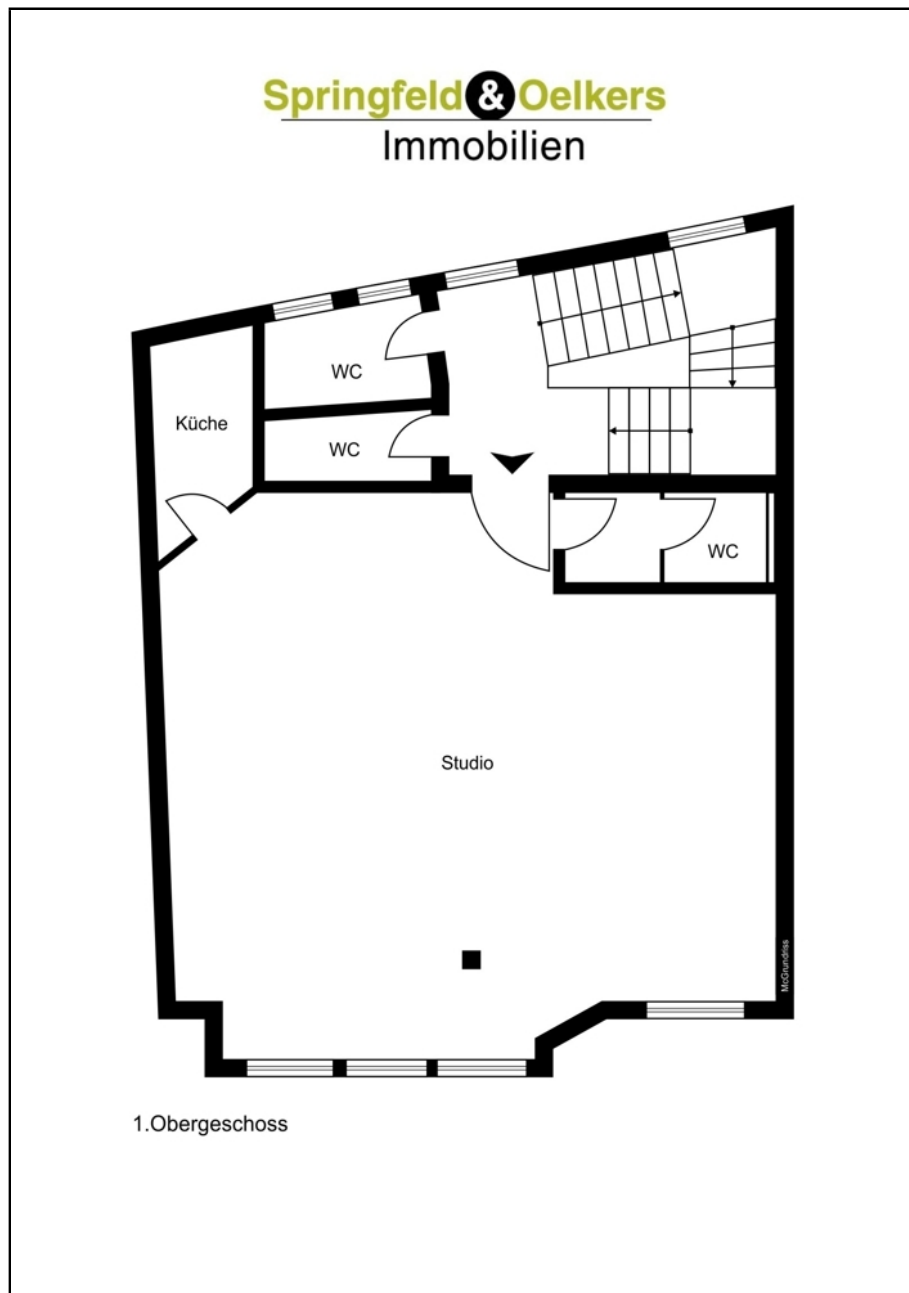
Immobilien



Grundriss EG

Springfeld & Oelkers

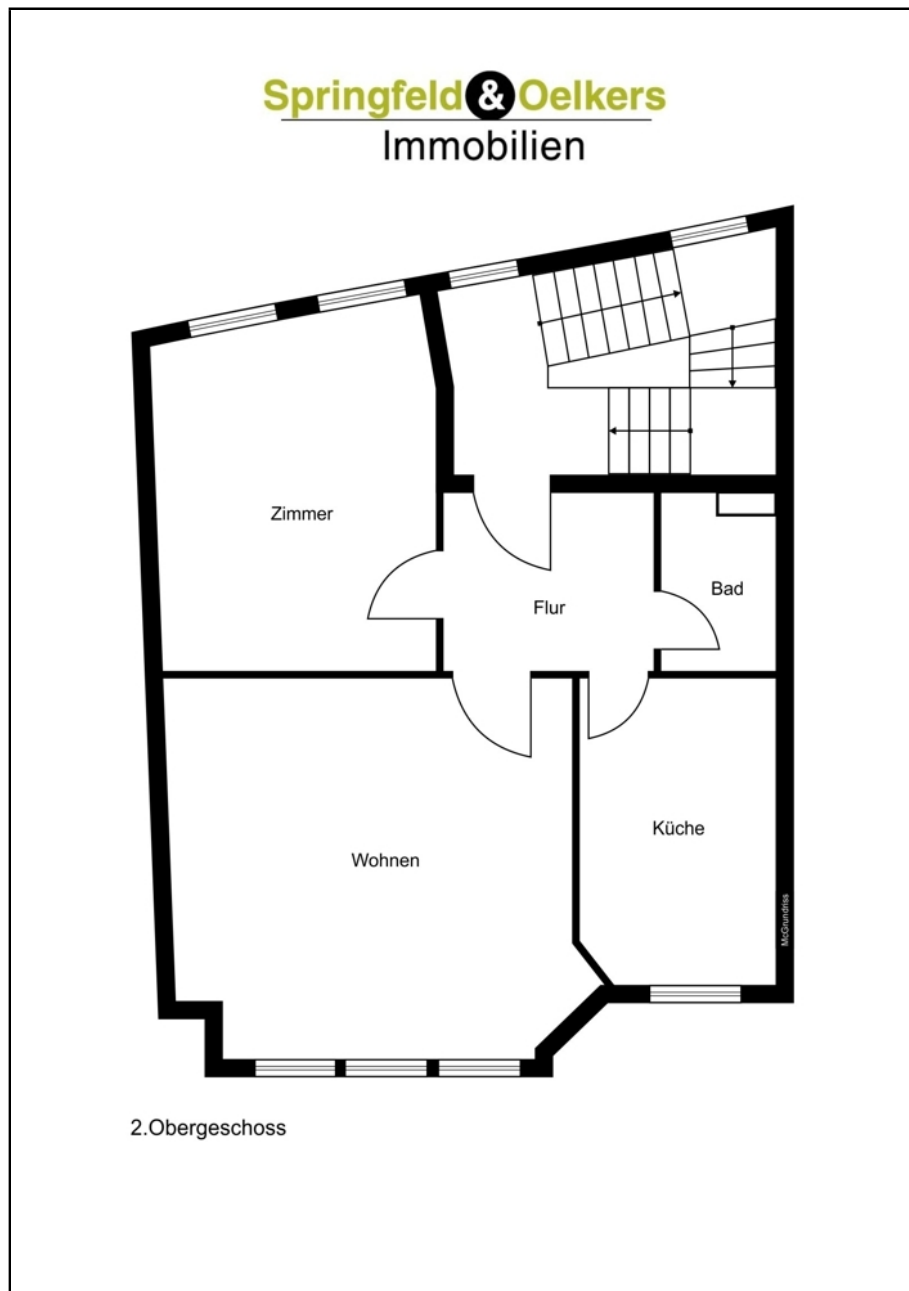
Immobilien



Grundriss 1. OG

Springfeld & Oelkers

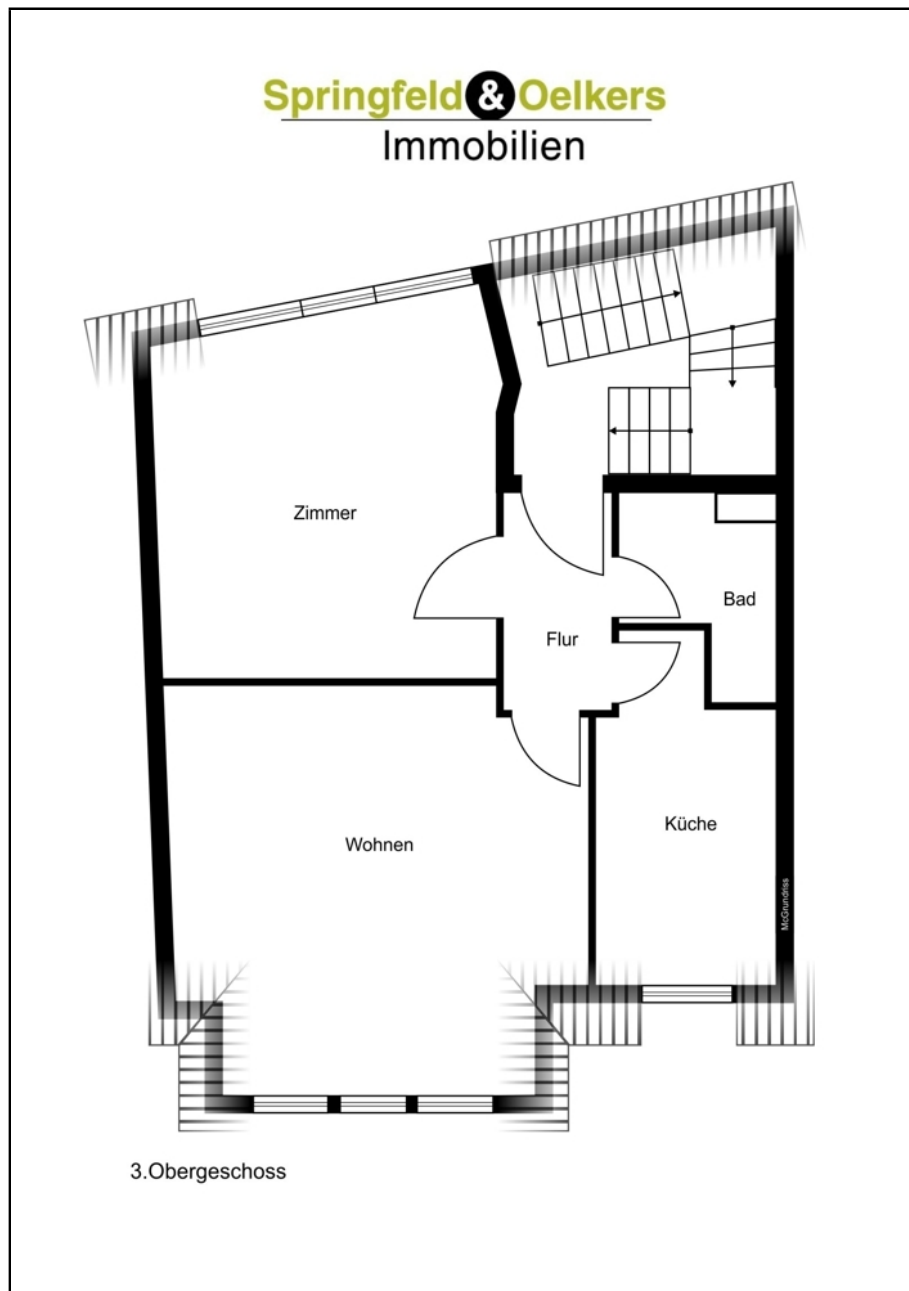
Immobilien



Grundriss 2. OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss 3. OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

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/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.