



impro Immobilienverwertung GmbH,  
NL Hamburg  
Herr Felix Hinners  
Pappelallee 28  
22089 Hamburg

Telefon +49 40 3003151918  
Telefax +49 40 3003151916  
E-Mail hinners@impro.de  
Website www.impro.de



## Investitionschance in Hamburg Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial

ID 0688/24

€ gegen Gebot (unverb. Marktb. 649.000 EUR)

% zzgl. 7,14% Provision, mind. jedoch 3.500,00 EUR  
pauschale Bearbeitungsgebühr inkl. MwSt.

📍 21149 Hamburg

🌐 Deutschland

Grundstücksfläche	1.094,00 m <sup>2</sup>	Baujahr	unbekannt	Wohnfläche	245,00 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	2	Gewerbefläche	150,00 m <sup>2</sup>	Gewerbeeinheiten	1
Stellplätze	14	Energieausweis	nicht vorhanden	Zimmeranzahl	6
Terrasse	Ja	Dachterrasse	Ja	Erschließung	voll erschlossen

### Objektbeschreibung

#### Makrolage:

- Standort: Hamburg, Bezirk Harburg, Stadtteil Neugraben-Fischbek
- Verkehr: Direkte Anbindung an die B73; S-Bahn-Linien S3 und S31
- Wirtschaft: Hafen, Logistik, Dienstleistungen, Einzelhandel
- Freizeit: Altes Land, Fischbeker Heide, Elbnähe

#### Mikrolage:

- Lage: Hauptverkehrsstraße mit direkter Anbindung ins Zentrum
- Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind fußläufig erreichbar
- Bebauung: Wohn- und Geschäftshäuser mit urbanem Charakter

#### Immobilie:

- Grundstück: Bebaut mit zwei massiven Gebäuden
- Zusätzlich ca. 14 Pkw-Stellplätze

#### Wohn- und Geschäftshaus

- Flächenaufteilung:
- Untergeschoss (UG): Lagerfläche der Gewerbeeinheit
- Erdgeschoss (EG): Gewerbefläche (ca. 150 m<sup>2</sup>) mit: Großem Speisesaal, Küche, geschlechtergetrennten WCs, Personal-WC, Überdachter Terrasse
- Obergeschoss (OG): Wohnung (ca. 150 m<sup>2</sup>) mit: 4 Zimmern, 2 Badezimmern, Küche, Dachterrasse
- Dachgeschoss (DG): Unausgebaute Lagerfläche

#### Wohnhaus

- Gebäudeart: Massives Haus mit ca. 95 m<sup>2</sup>
- Flächenaufteilung:
- Erdgeschoss (EG): Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit offener Küche, Flur, Terrasse
- Obergeschoss (OG): WC, ein Raum

- Zustand: Guter Zustand

**Sonstiges:**

- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.
- Verkauf gegen Gebot.
- Zustimmung des Insolvenzverwalters und der Gläubiger notwendig.

- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

**Sonstiges**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

