

Bestandsobjekt mit Entwicklungspotential
 Energetisch kernsaniertes (2026)
 Wohn- und Geschäftshaus mit
 Entwicklungspotential

Grundstücksgröße:
 1.072qm

Objektvolumen:
 Wohneinheiten: 5 Einheiten
 Gewerbeeinheiten: 1 Einheit
 Wohnfläche WE: 319,07qm
 Nutzflächen GE: 129,51qm
 Stellplätze: 11 Stk.

Projektstand:
 Fertigstellung Dezember 2025
 Energetische Kernsanierung KFW40ee

Vermietungstart:
 Januar 2026

Ausstattungsmerkmale:
 KFW 40ee
 Außenstellplätze
 Schallschutz
 Balkone und Garten
 Fußbodenheizung
 Moderne Einbauküche
 Moderne Sanitäranlagen
 Videogegensprechanlage

Besonderheit Liegenschaft:
 Vrsl. Projektentwicklung für Wohn- und Geschäftshaus mit 22 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten umsetzbar
 (ca. 1.710qm Wohn- und Nutzfläche)

Jahresnettokaltniete SOLL: 131.196€
 Wohnen p.a.: 96.096€
 Gewerbe p.a.: 27.000€
 Stellplätze p.a.: 8.100€

Ansprechpartner:
 C. Nazirli

Kapitalanlage
Wohn- und Geschäftshaus (2024)
 Cuxhavener Str. 331 in 21149 Hamburg



Das Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohn- und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss in der Cuxhavener Str. 331 in 21149 Hamburg-Fischbek gehört dem Bezirk Harburg an und liegt im Südwesten Hamburgs, unmittelbar in fußläufiger Nähe zum S-Bahnhof Hamburg-Neugraben.

Die Immobilie wurde im Zuge einer energetischen Sanierung vollumfänglich den aktuellen Stand der Technik angepasst und neben der Kernsanierung mit Fertigstellung zum Dezember 2025/ Januar 2026 ganzheitlich modernisiert. Hierzu zählen Erneuerungsmaßnahmen der Fassaden- und Dachdämmungen, Erneuerungen zu dreifachverglasten Fenstern, die Optimierung der Heizquelle sowie die Ausstattung der Wohneinheiten im gehobenen Segment. In Zuge des Refurbishments wurden die Bestandswohneinheiten durch eine neue Raumaufteilung optimiert und umgesetzt. Somit stehen ab August 2024 319,07qm Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung unterteilt in 5 Wohneinheiten sowie eine bereits vermietete Gewerbefläche mit 129,51qm für die Nutzung zur Verfügung.

Schulen sämtlicher Zweige, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung an das HVV-Netz per Bus oder S-Bahn ist als hervorragend in unmittelbarer Nähe zu bezeichnen und bietet eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Harburger und Hamburger Innenstadt sowie in Richtung Buxtehude oder Stade. Zudem sind die Autobahnen A1 und A7 in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die weitläufigen Naherholungsgebiete rund um die Fischbeker Heide befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten einen hohen Freizeitwert.

Die Besonderheit der Liegenschaft durch seine Lage in einem Entwicklungsgebiet, ist die künftige Bebaubarkeit. Nach Abschluss der anstehenden Magistralenarbeiten besteht das Potential einer künftigen Bebauung für ein Wohn- und Geschäftshaus mit 22 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung hierfür ist bereits mit rund 1.710qm Wohn- und Nutzfläche bereits abgeschlossen. Somit entfallen die Objektplanungskosten bis LP4 im Falle einer möglichen Entwicklung.

Mietübersicht 331, HH	Monat	Jahr
Nettokaltniete Wohnen	8.008,00 €	96.096,00 €
Nettokaltniete Gewerbe	2.250,00 €	27.000,00 €
Nettokaltniete Stellpl.	675,00 €	8.100,00 €
Nettokaltniete gesamt	10.933,00 €	131.196,00 €

