

# Hamburg, modernes & gepflegtes Büroobjekt, energetisch saniert in verkehrsgünstiger Lage



005

Oehleckerring 28-30

22419 Hamburg

Deutschland

## Daten im Überblick

Einheitennummer	005
Kategorie	Kauf – Büro/Praxis
Baujahr ca.	1970
Objektzustand	modernisiert
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung	2024
Vermietet	Ja
Preis	4.350.000 €
Kaltmiete	272.584,80 €
Käuferprovision	2,38

## Provisionshinweis

Dieses Angebot ist für Kunden provisionspflichtig. Für den Nachweis bzw. die Vermittlung sind an die HausVorteil Service GmbH in Abhängigkeit von dem beurkundeten Kaufpreis 2,38 % Provision inkl. der zum Zeitpunkt der Veräußerung geltenden Umsatzsteuer, berechnet vom Gesamtkaufpreis bzw. vom zugrunde liegenden Gesamtgeschäftswert, zu zahlen. Die Provision ist verdient und zahlbar bei Vertragsabschluss. Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte verpflichtet Sie zur Zahlung der Provision. Die HausVorteil Service GmbH behält sich vor, auch von der Verkäuferseite honoriert zu werden. Die in diesen Angebotsunterlagen ausgewiesenen Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen wird die HausVorteil Service GmbH keine Haftung übernehmen.

Etagenzahl

3

Grundstücksfläche ca.

2.033 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche ca.

2.217,87 m<sup>2</sup>

Energieausweis

liegt vor

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Energieausweis: Ausstellungsdatum

28.07.2022

Erstellungsdatum

ab 1. Mai 2014

Energieausweis: gültig bis

09.05.2033

Energiekennwert Strom

1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energiekennwert Wärme

99,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
CO2-Emissionen	24.5
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr Anlagentechnik	2014
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	3 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	15 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	30 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	7 Min.

## Provisionshinweis

Dieses Angebot ist für Kunden provisionspflichtig. Für den Nachweis bzw. die Vermittlung sind an die HausVorteil Service GmbH in Abhängigkeit von dem beurkundeten Kaufpreis 2,38 % Provision inkl. der zum Zeitpunkt der Veräußerung geltenden

Umsatzsteuer, berechnet vom Gesamtkaufpreis bzw. vom zugrunde liegenden

Gesamtgeschäftswert, zu zahlen. Die Provision ist verdient und zahlbar bei Vertragsabschluss.

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte verpflichtet Sie zur Zahlung der Provision. Die HausVorteil Service GmbH behält sich vor, auch von der Verkäuferseite honoriert zu werden. Die in diesen Angebotsunterlagen ausgewiesenen Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen wird die HausVorteil Service GmbH keine Haftung übernehmen.

## Beschreibung

Das Objekt liegt in einem sehr ruhigen und dennoch grünen Gewerbegebiet in Hamburgs Norden.

Das aufwendig modernisierte Objekt verfügt über derzeit 13 Mieteinheiten sowie 15 Parkplätze und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Mietflächen erwecken ein hochwertiges Erscheinungsbild.

Die Fassade ist 2022 nach den neuesten Standards gedämmt worden und erreicht daher maximale Energieeffizienz.

Im Frühjahr 2023 ist eine PV Anlage zur Eigenstromnutzung auf das Dach installiert worden (nicht Gegenstand des Kaufobjektes). Eine Elektrotankstelle steht für 2 Fahrzeuge zur Verfügung. Weiterhin verfügt das Objekt über einen vorbereiteten Aufzugschacht.

Zusätzlich zu den objekteigenen Parkplätzen befinden sich in fußläufiger Entfernung ausreichend öffentliche Parkplätze (kostenlos). Überdachte Fahrradstellplätze sind vorhanden.

## Ausstattung

energetisch sanierte Fassade

moderne Grundrisse & repräsentative Ausstattung sorgen für eine gehobene Arbeitsatmosphäre

teilweise Einbauschränke

DV-Verkabelung vorhanden

Glasfaseranschluss verfügbar

## Lage

Langenhorn liegt im Norden Hamburgs und befindet sich ca. 15 Kilometer nördlich der Hamburger Altstadt.

Hamburg-Langenhorn: Ruhiges Gewerbegebiet in Flughafennähe. Die Autobahn A7 ist schnell erreichbar. Die U-Bahn Station Langenhorn-Nord ist zu Fuß in 8 Minuten durch die Kleingärten erreichbar (ohne Hauptverkehrsstraßen zu queren). Eine Busanbindung befindet sich in ca. 3 Minuten an der Langenhorner Chaussee.

## Sonstiges

De angegebene Netto-Jahreskaltmiete bezieht sich auf den 01.01.2025 .

Bei konkretem Interesse an unserem Angebot stellen wir Ihnen prüffähige und umfangreiche Objektunterlagen zur Verfügung.



Terrasse Staffelgeschoss



Seitenansicht





2.OG\_Empfangsbereich



2.OG\_Empfangsbereich2



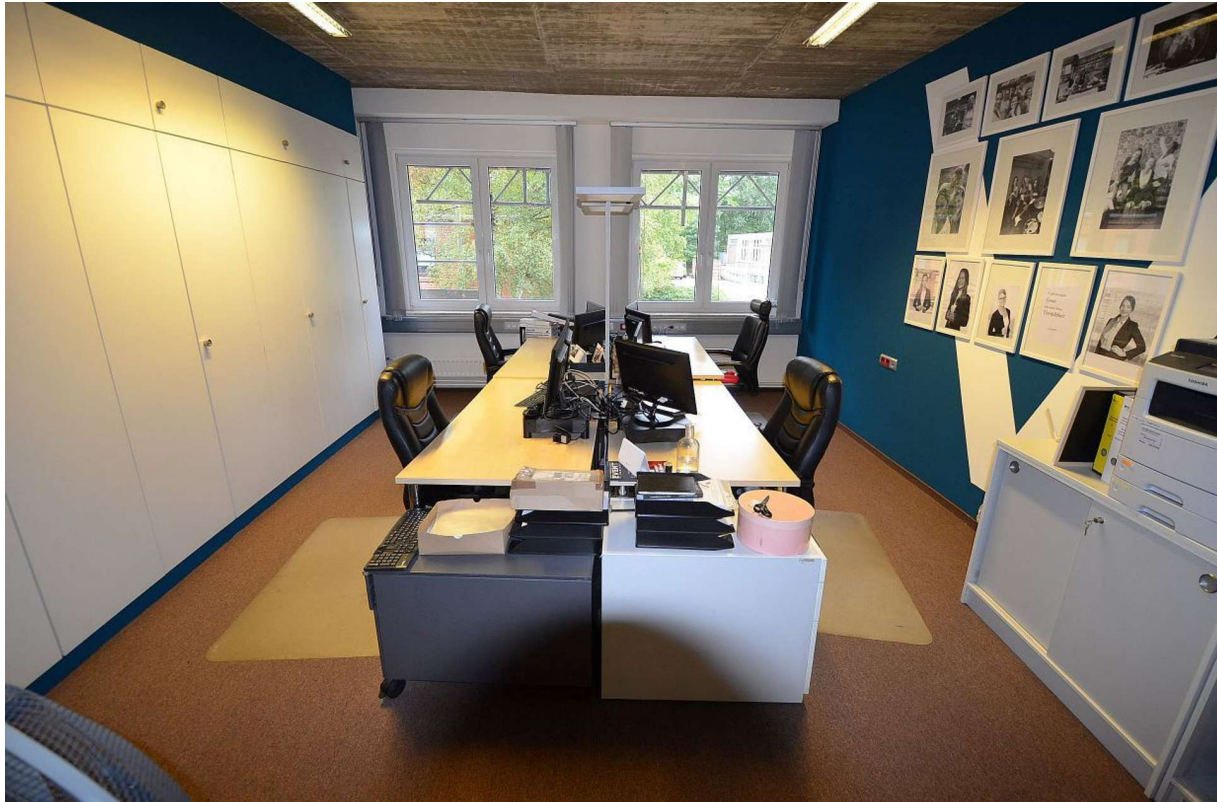


2.OG\_Empfangsbereich1



2.OG\_Empfangsbereich3





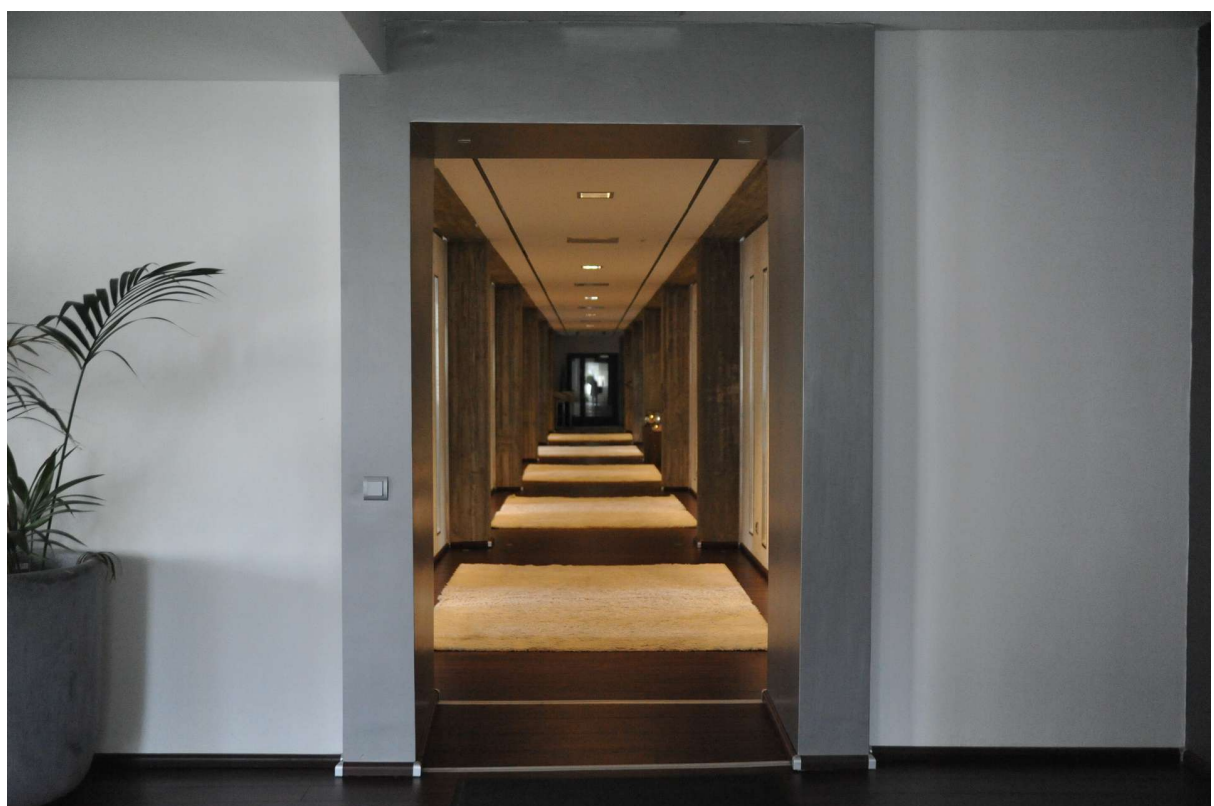
2.OG\_Büro



2.OG\_Tagungsraum



2.OG\_Tagungsraum1

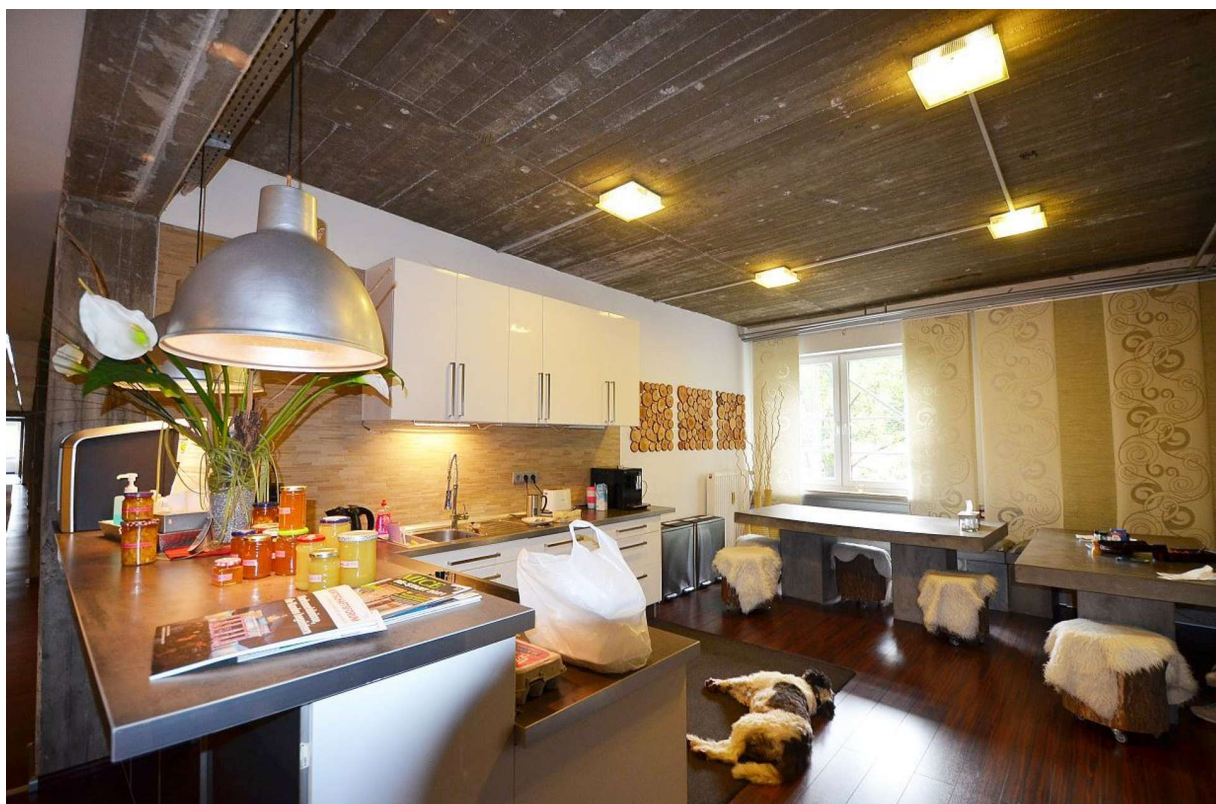


2.OG\_Flur





2.OG\_Flur1



2.OG\_Küche



2.OG\_Sozialraum



3.Geschoss Wohnbüro





3.Geschoss\_NE3\_Bad



3.Geschoss\_Ost\_Terrasse



Ansicht\_Süd



P1040968

**Ihr Ansprechpartner**

Chris Fuhrmann

HausVorteil Service GmbH

Ballindamm 15

20095 Hamburg

Mobil: 01751979160

Homepage: [www.maklerservice-hausvorteil.de](http://www.maklerservice-hausvorteil.de)

E-Mail: [chris.fuhrmann@hausvorteil.de](mailto:chris.fuhrmann@hausvorteil.de)