

Bürogebäude

in der Hamburger Innenstadt

Domstraße 10 / Schauenburgerstr. 15-21, 20095 Hamburg



Kaufpreis: € 11.000.000,- / € 18.000.000,-

Bürogebäude in zentraler Innenstadtlage als interessantes Modernisierungs- und Sanierungsprojekt

BAER & BAER CONSULTING GMBH

Lage: Domstraße 10 / Schauenburgerstraße 15-21, 20095 Hamburg

Objektart: Bürogebäude

Objekt: Das innerstädtisch in Hamburg gelegene 7-geschossige Geschäftshaus soll grundlegend modernisiert werden. Der Neubauteil stammt aus den 80er Jahren. Der Gebäudeteil an der Schauenburgerstraße stammt ursprünglich aus dem Jahr 1911, von ihm sind jedoch nur die denkmalgeschützten Fassaden erhalten.



Bestand

Lagebeschreibung: Die Schauenburgerstraße bzw. die Domstraße befindet sich in zentraler Lage von Hamburg. Öffentliche Verkehrsmittel, wie z.B. U-Bahnstationen und Buslinien sind in unmittelbarer Nähe. Schnell ist man in der neuen Hafencity, bei den Landungsbrücken, in der Speicherstadt oder beim Rathaus der Hansestadt. Fußläufig entfernt liegt das Einkaufsviertel rund um die Mönckebergstraße und dem Rathausmarkt. Die Europapassage mit ihren mannigfaltigen Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls in 2 Minuten zu Fuß zu erreichen. Selbst zur Binnenalster und zum Jungfernstieg ist es nicht weit. Verschiedene Arten von Restaurants in der Nachbarschaft bieten vielfältige Mittagstischangebote an.

BAER & BAER CONSULTING GMBH

Modernisierung

Die Modernisierung / Sanierung umfasst die folgenden Maßnahmen:

1. Die Leichtmetallfassaden werden weitestgehend erneuert. Die denkmalgeschützten Fassaden an der Schauenburgerstr. und ein Teil der Fassade im Hofbereich bleiben erhalten, werden aber technisch instandgesetzt.
2. Die bisher schräg liegende Fassade in den oberen Etagen werden senkrecht gestellt.
3. Die massiven Brüstungselemente des Bestands werden entfernt. Es werden raumhohe Fenster eingebaut, um so eine maximale Belichtung der Büroflächen zu erzielen.
4. Sämtliche Fassaden mit Ausnahme der Nordfassade erhalten einen außen liegenden motorisch betriebenen Sonnenschutz in Form von Raffstore-Lamellen.
5. Die Bürogeschosse werden als flexibel aufzuteilende Mietflächen zu nutzen sein. In jedem Regelgeschoß werden 3 Sanitärkerne neu eingebaut.
6. Das Treppenhaus der Schauenburgerstr. 15 wird behinderten- und lieferantenfreundlich umgebaut, die Aufzüge werden modernisiert. An der Schauenburgerstr. 21 wird der Außenzugang ins Souterrain im Sinne einer bequemeren Zugangsmöglichkeit verbessert



Objekt nach Modernisierung

BAER & BAER CONSULTING GMBH

Mieterliste

<u>Lage</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Mieter</u>	<u>Fläche</u>	<u>Miete</u>	<u>Rohertrag p.a.</u>	<u>MV-Ende</u>	<u>Option</u>
	Handel	Lemmler Kopie	172,01 m ²	11,00 €/m ²	22.705,32 €	14.12.2013	1x5
Summe Ist			172,01 m²		22.705,32 €		
TG	Stpl.	Lemmler Kopie	1 St.	115,00 €/St.	1.380,00 €	14.12.2013	1x5
Summe Ist					24.085,32 €		

Baujahr: 1911 / 1983

Grundstück: ca. 1.039 m²

Mietfläche: ca. 6.833 m²

Bruttogeschossfläche: ca. 8.731 m²

Stellplätze: 12 STP

Lieferung: Nach Vereinbarung mit unserem Büro.

Kaufpreis: € 11.000.000,- (bei Verkauf wie es steht und liegt, inklusive der Planung)

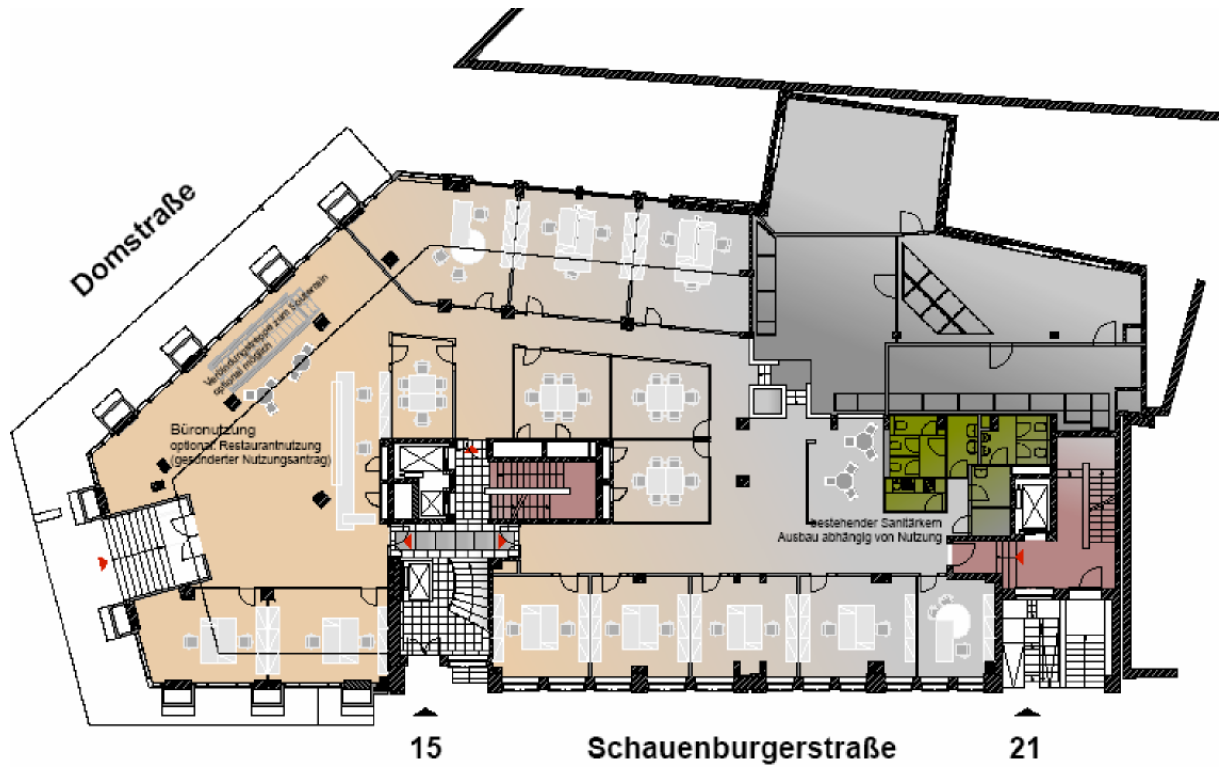
Kaufpreis: € 18.000.000,- (bei Verkauf inklusive der Durchführung der Modernisierung / Sanierung durch einen Partner)

Vermietung: Die Vermietung während der Modernisierungsphase kann durch unsere Gesellschaft vorgenommen werden.

Mietinteressenten sind bereits vorhanden.

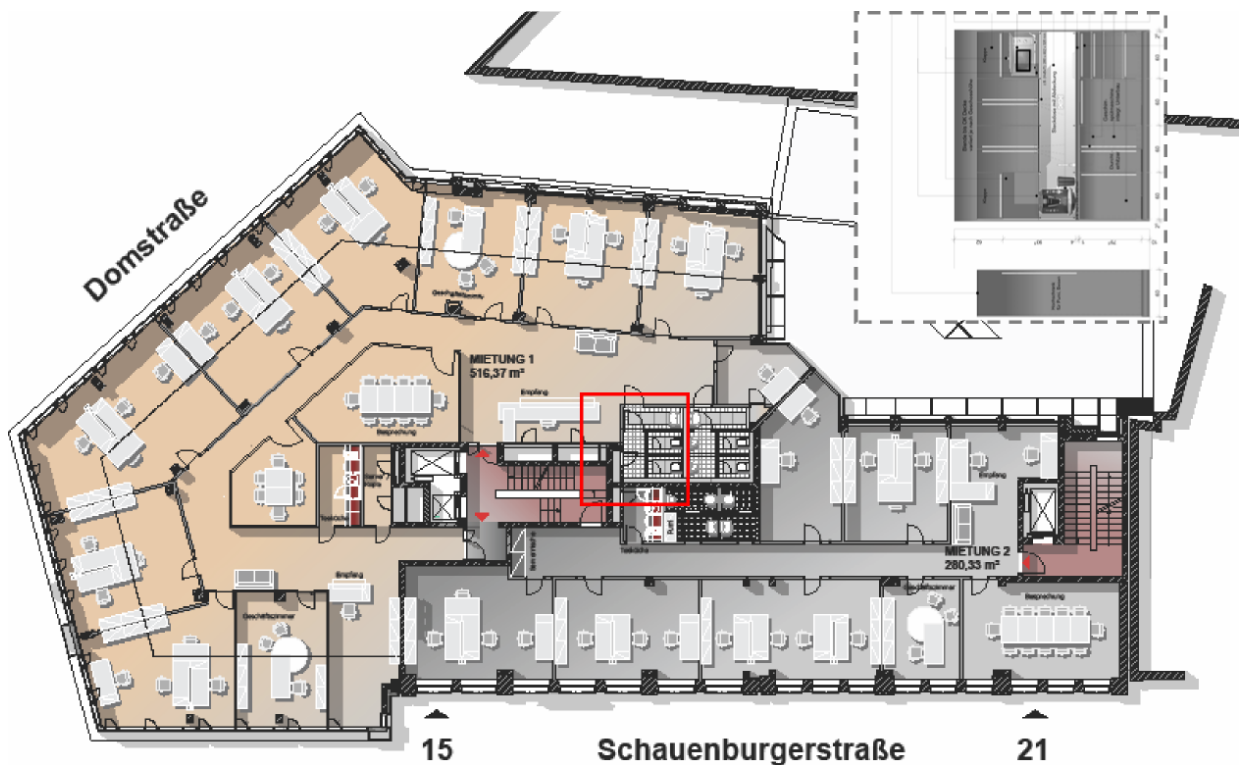
BAER & BAER CONSULTING GMBH

Grundriss Erdgeschoss nach Modernisierung / Sanierung



BAER & BAER CONSULTING GMBH

Grundriss Regelgeschoss, Zellenbüros, zwei Mieteinheiten, nach Modernisierung / Sanierung



Flächenstruktur

Nach Durchführung des Modernisierung / Sanierung ergibt sich gemäß der gif-Richtlinie zur Berechnung der gewerblichen Mietfläche eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 6.832,88 m².

Die Flächenstruktur nach Gebäudeteilen stellt sich wie folgt dar:

Lage	MF-G	BGF
Lagergeschoss*	433,78 m ²	825,35 m ²
Souterrain	630,45 m ²	994,32 m ²
EG	844,87 m ²	1.001,76
1. OG	814,07 m ²	946,95 m ²
2. OG	816,25 m ²	946,95 m ²
3. OG	816,52 m ²	946,95 m ²
4. OG	816,61 m ²	944,91 m ²
5. OG	790,35 m ²	908,37 m ²
6. OG (Staffelgeschoss)	787,18 m ²	828,25 m ²
Dachgeschoss	82,80 m ²	386,85 m ²
Summe	6.832,88	8.730,66

* im Lagergeschoss nur MF-G1

BAER & BAER CONSULTING GMBH

Maklergebühr: Im Ankaufsfall hat der Käufer die Maklergebühr in Höhe von 5 % vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer bei Abschluss eines Kaufvertrages an die Firma BAER & BAER Consulting GmbH zu zahlen. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind dieser Offerte beigelegt bzw. einsehbar auf unserer Internet-Seite www.baer-baer-consulting.com .

Ankaufskosten: Die An- und Verkaufskosten (Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie eventuelle sonstiger Steuern gehen zu Lasten des Käufers.

Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf uns erteilten Auskünften, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen wird.
Irrtum und Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

**Aus Gründen der Diskretion darf eine Besichtigung nur
über BAER & BAER Consulting GmbH erfolgen.**

**Gemeinsam mit einem Kooperationspartner können wir Ihnen ein besonders günstiges
und konkurrenzloses Versicherungspaket rund um die Immobilie (aber auch für andere
Projekte) anbieten. Sprechen Sie uns gern an.**

Für weitere Informationen rufen Sie uns gern an oder schicken Sie eine Email:

BAER & BAER CONSULTING GMBH
Böttgerstraße 14 • D-20148 Hamburg
Tel.: +49. 40. 41 35 38 15 Fax: +49. 40. 41 35 38 20
info@baer-baer-consulting.com www.baer-baer-consulting.com