



Vollvermietetes Rotklinker-Wohnensemble · Borgfelde

Bethesdastraße 15–17 · 20535 Hamburg-Borgfelde

Keyfacts & Highlights

Key-Facts

Art & Baujahr	Rotklinker-Wohnensemble // 1954
Einheiten	13 Wohnungen
Flächen	964,00 m² vermiet-/ verkaufbare SOLL-Fläche 964,00 m ² (13 Wohnungen) Grundstück ca. 1.212 m ²
Heizung / Wasseraufbereitung	Fernwärme / zentrale Warmwasserbereitung
Mieteinnahmen	€ 115.620 Nettokaltmiete p.a. SOLL Zustand
Kaufpreis	€ 2.520.000 (Bestandsgebäude im IST-Zustand)
Kaufpreis pro m ²	2.614 € pro m ²
Faktor (SOLL)	21,80
Rendite	4,59 %



Highlights

- Vollvermietetes Wohnhaus-Ensemble mit 13 Wohneinheiten. Sämtliche Einheiten sind vermietet und erwirtschaften stabile, sofort wirksame Mieterträge von rund 115.620 € p. a.
- Zwei gepflegte Rotklinker-Gebäude (Bethesdastraße 15 und 17) aus dem Baujahr 1954. Solide Nachkriegsbauweise mit Betondecken, Satteldach und Balkonen an den Wohnungen.
- Attraktiver, gut vermietbarer Wohnungsmix von ca. 67 bis 80 m². Insgesamt ca. 964 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.212 m² großen Grundstück.
- Mietsteigerungspotenzial im Bestand. Mehrere langjährige Bestandsmieten liegen mit ab 8,09 €/m² deutlich unter dem Marktniveau. Anpassung bei Mieterwechsel eröffnet Wertsteigerung.
- Fernwärme-Anschluss vorhanden. Zukunftssichere, klimafreundliche Wärmeversorgung und niedrige Hürde für einen ESG-konformen Modernisierungspfad.
- Zentrale Lage in Hamburg-Borgfelde. U-Bahn Burgstraße (U2/U4) in wenigen Gehminuten. Marienkrankenhaus, Sankt-Ansgar-Schule, Nahversorgung und der Park am Berliner Tor sind fußläufig erreichbar, die Innenstadt liegt in direkter Nähe.



Bestandsmieten

ERTRAGSÜBERSICHT — STICHTAG 04.06.2026

MIETEINNAHMEN P. A.

115.620 €

Ø 9,99 €/m² Wohnen

BRUTTORENDITE

4,59 %

p. a.

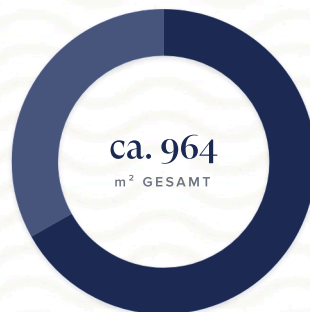
FAKTOR

21,80

Kaufpreismultiplikator

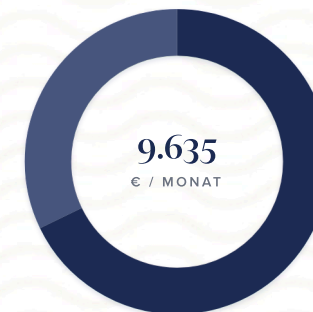
VERMIETUNGSSTAND Vollvermietet · 13 von 13 Wohneinheiten vermietet · keine Leerstände

MIETFLÄCHE NACH GEBÄUDE



Bethesdastraße 15 · 9 WE	ca. 644 m ²	66,8 %
Bethesdastraße 17 · 4 WE	ca. 320 m ²	33,2 %

MIETEINNAHMEN NACH GEBÄUDE



Bethesdastraße 15 · 9 WE	6.531 €	67,8 %
Bethesdastraße 17 · 4 WE	3.104 €	32,2 %

Bethesdastraße 15 Bethesdastraße 17

Vollvermietetes Wohnobjekt — sämtliche 13 Wohneinheiten (ca. 964 m²) sind vermietet, keine Gewerbeflächen. Flächen- und Ertragsverteilung nach den beiden Gebäuden der Liegenschaft.

Mieterliste · 13 Wohneinheiten · vollvermietet

Aufstellung gemäß Mieterliste des Verkäufers · Stichtag 04.06.2026. Sämtliche Wohneinheiten sind vermietet; die Bestandsmieten spiegeln die tatsächliche Vertragslage je Einheit wider.

Nr.	Status	Nutzungsart	Fläche	Nettokaltmiete	Miete/m ²	Mietbeginn
BETHESDASTRASSE 15 · 9 Wohneinheiten						
WG 01	verm.	Wohnen	ca. 67,00 m ²	884,00 €	13,19 €	01.07.2024
WG 02	verm.	Wohnen	ca. 74,00 m ²	598,66 €	8,09 €	01.06.1996
WG 03	verm.	Wohnen	ca. 67,00 m ²	542,03 €	8,09 €	01.09.1985
WG 04	verm.	Wohnen	ca. 74,00 m ²	857,00 €	11,58 €	01.01.2014
WG 05	verm.	Wohnen	ca. 67,00 m ²	625,78 €	9,34 €	01.02.2026
WG 06	verm.	Wohnen	ca. 74,00 m ²	598,66 €	8,09 €	01.04.2006
WG 07	verm.	Wohnen	ca. 67,00 m ²	736,96 €	11,00 €	01.10.2023
WG 08	verm.	Wohnen	ca. 74,00 m ²	938,00 €	12,68 €	01.05.2019
WG 09	verm.	Wohnen	ca. 80,00 m ²	750,00 €	9,38 €	01.05.2014
BETHESDASTRASSE 17 · 4 Wohneinheiten						
WG 01	verm.	Wohnen	ca. 80,00 m ²	747,00 €	9,34 €	01.10.2025
WG 02	verm.	Wohnen	ca. 80,00 m ²	926,00 €	11,58 €	01.08.2012
WG 03	verm.	Wohnen	ca. 80,00 m ²	647,20 €	8,09 €	01.03.1998
WG 04	verm.	Wohnen	ca. 80,00 m ²	783,73 €	9,80 €	—

Zusammenfassung & Gesamterträge

Wohnen gesamt (13 Einheiten)	ca. 964,00 m ²	9.635,02 €	Ø 9,99 €/m ²
GESAMT (p. m.)	ca. 964,00 m²	9.635,02 €	
JAHRESGESAMT (p. a.)	ca. 964,00 m²	115.620,24 €	

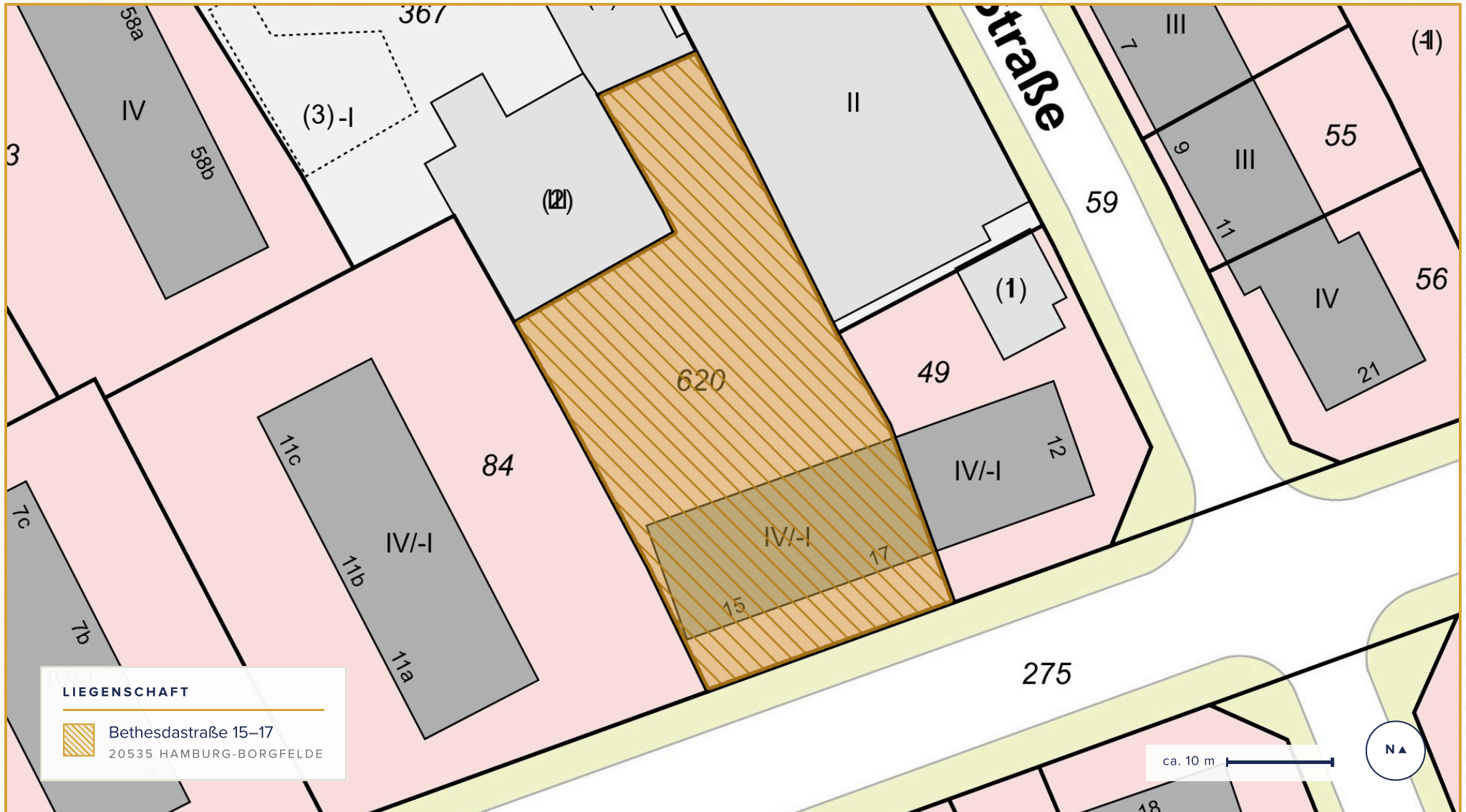
Werte gemäß Mieterliste des Verkäufers · Stand 04.06.2026. Vollvermietet — keine Leerstände. Alle Angaben unverbindlich.

Impressionen



Anlagen

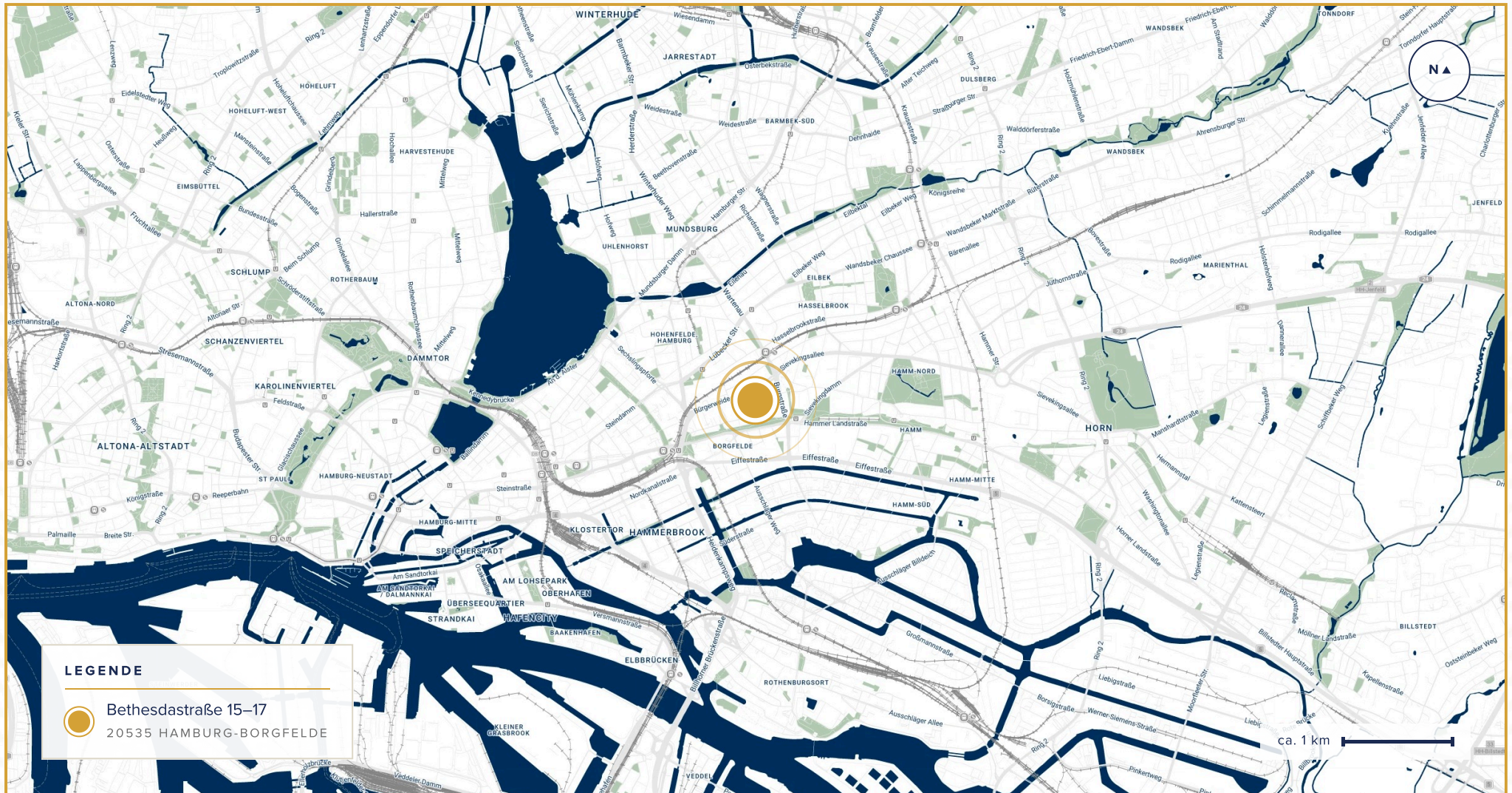
Flurkarte



Liegenschaftskarte gemäß Auszug des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung Hamburg · Maßstab 1:1000 · Liegenschaft Bethesdastraße 15-17 (Flurstück 620, Gemarkung Borgfelde) in Gold hervorgehoben.

Umgebung & Lage

Makrolage · Hamburg



Makrolage Hamburg · Standort Bethesdastraße 15-17 markiert (Borgfelde · 53.5573°N / 10.0362°E). Kartendaten © Google · GeoBasis-DE/BKG · Elbe & Spree Custom Style.

Mikrolage · Hamburg-Borgfelde

INFRASTRUKTUR & ANBINDUNG

 Bethesdastraße 15–17
20535 HAMBURG-BORGFELDE

UNMITTELBARE NÄHE  Gehminuten

-  **1 U Burgstraße (U2/U4)**
ÖPNV · 276 m

4 Min.

-  **2 Sankt-Ansgar-Schule**
Schule · 331 m

4 Min.

-  **3 Marienkrankenhaus**
Krankenhaus · 410 m

5 Min.

-  **4 REWE Beim Alten Schützenhof**
Einkauf · 632 m

8 Min.

-  **5 Park am Berliner Tor**
Park · 773 m

10 Min.

WEITER ENTFERNT

- Berliner Tor · S+U-Bahn-Knoten

1,0 km

- Hamburg Hauptbahnhof · Fernbahnhof

2,0 km

- Außenalster · Naherholung

2,6 km

ERREICHBARKEIT ÖPNV

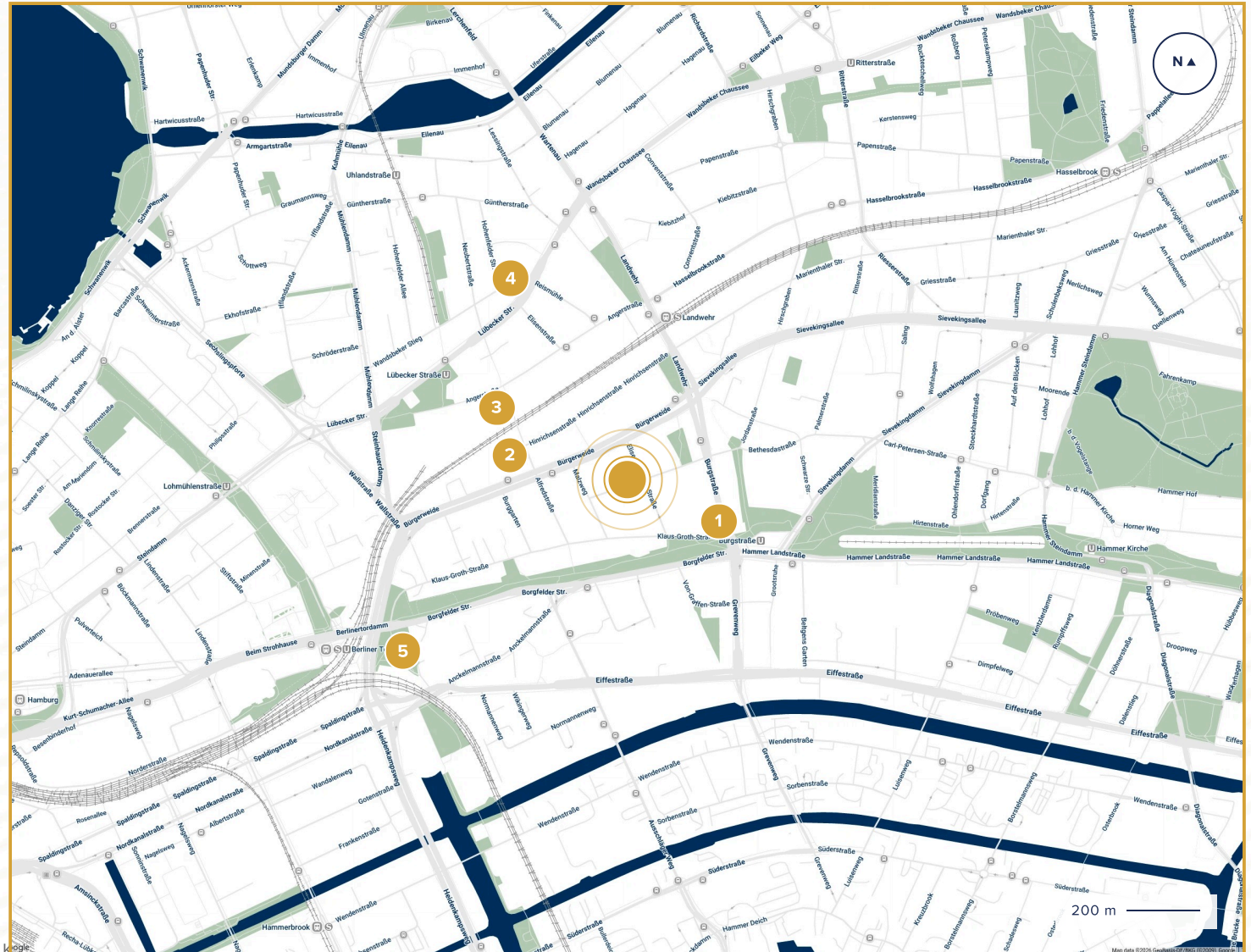
- Hauptbahnhof

6 Min.

- Innenstadt · Jungfernstieg

10 Min.

Mikrolage Bethesdastraße 15–17 · Hamburg-Borgfelde



Custom Style.

Kontakt & AGB

Kontakt

Elbe & Spree Invest GmbH
Grimm 6, 20459 Hamburg
www.elbe-spree.de

 (+49) 040 226 332 079

 investment@elbe-spree.de

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt und, soweit es möglich war, überprüft. Für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Jedem Kaufinteressenten werden die allgemein gültigen Vertragsunterlagen zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Wir weisen darauf hin, dass keine steuerliche Beratung mit diesem Angebot verbunden und auch nicht enthalten sein kann. Sämtliche Wohnungsisometrien und Grundrisse dieses Exposés sind ohne Maßstab dargestellt.



Kevin Haller

Geschäftsführender Gesellschafter



Luis von Stengel

Geschäftsführender Gesellschafter

360° SERVICE + SUPPORT // **100%** LEIDENSCHAFT DEDICATION // **7** TAGE DIE WOCHE DAYS A WEEK

Geschäftsbedingungen

1. Mit Inanspruchnahme der Nachweis- / Vermittlungstätigkeit bzw. mit der Anforderung eines Exposés, Objekt- Besichtigungen oder Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer eines von Elbe & Spree Immobilien GmbH angebotenen Objektes kommt ein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande. Elbe & Spree Invest GmbH weist hiermit ausdrücklich darauf hin, dass bei angebotenen Objekten auch eine personelle und wirtschaftliche Verflechtung zu einer Verkäufergesellschaft bestehen kann.

2. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Kaufvertrages, so berechnet sich die Vermittlungs-Provision wie folgt: Bei Vermittlung von Grundbesitz bebaut / unbebaut gilt eine Courtagefälligkeit von 6,25% für den Käufer, einschließlich der gesetzlichen MwSt. vom Kaufpreis sowie einschließlich des Wertes all jener Leistungen & Werte, die der Käufer übernimmt (z.B. Einrichtungsablässe).

3. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies unverzüglich, d.h. bis spätestens innerhalb von drei Tagen ab Entgegennahme unseres Angebots mitzuteilen und auf Aufforderung nachzuweisen.

4. Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Abschluss des Kaufvertrages und auf eine Ausfertigung des Kaufvertrages. Bei notariellen Kaufverträgen hat der Makler das Recht im Kaufvertrag seinen Courtageanspruch in Form einer Maklerklausel beurkunden zu lassen. Die Kosten der notariellen Beurkundung trägt der Käufer.

5. Dem Abschluss des Kaufvertrages entsprechen der Erwerb der Immobilie im Wege der Zwangsversteigerung, die Übertragung von realen Anteilen, sowie der Erwerb eines anderen, vergleichbaren Objektes des Verkäufers.

6. Alle Angebote in Form von Exposés und sonstigen objektbezogenen Daten in schriftlicher und elektronischer Form sind streng vertraulich und nur für den Interessenten bestimmt. Erlangt ein Dritter durch Verschulden des Interessenten Kenntnis von den Angeboten und kommt es zum Abschluss eines Kaufvertrages des Dritten mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer, ist der Interessent der Firma Elbe & Spree Invest GmbH gegenüber zum Schadensersatz in voller Höhe der entgangenen Provision verpflichtet. Die hierfür aufkommende Provision ist dementsprechend zu entrichten.

7. Die Angaben und Unterlagen zum Objekt basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Vom Makler erstellte Exposés stellen lediglich eine Vorabinformation dar. Alle Zeichnungen, Ansichten, Planungsunterlagen, Karten und Flurkarten sind nicht maßstabsgetreu und als Bestandteil des Verkaufsexposés keine offiziellen Dokumente. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Eine Haftung für unrichtige Angaben ist bei fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Die Abtretung von Schadensersatzansprüchen durch Auftraggeber bzw. Interessenten ist ausgeschlossen.

8. Die Firma Elbe & Spree Invest GmbH ist nicht verpflichtet dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Ein vorzeitiger Zwischenverkauf ist möglich.

9. Die Firma Elbe & Spree Invest GmbH ist verpflichtet das Geldwäschegesetz (§ 2 Abs. 1 Nr. 10) zu befolgen. Daher müssen Interessenten/in den Erwerbsvorgang involvierte Personen), sich spätestens im Zuge eines angeforderten Kaufvertragsentwurfes durch einen gültigen Personalausweis/Reisepass legitimieren.

10. Mit Anfrage von Immobilienangeboten oder Kontaktaufnahme und Mitteilung von personenbezogenen Daten gibt ein Interessent/Kunde seine Zustimmung zur unter <https://elbe-spree.de/datenschutzerklaerung/> befindlichen Datenschutzerklärung der Elbe & Spree Invest GmbH entsprechend DSGVO. Dieses kann er jederzeit widerrufen und eine entsprechende Löschung seiner Daten verlangen.

11. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen werden zwischen den Parteien durch Regelungen ersetzt, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommen und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderlaufen.

