

2022 IMMONEWS

MARKTBERICHT EPPENDORF
& NACHBARSCHAFT



 RESCHKE
IMMOBILIEN

Stand Mai 2022

KULTIG, GRÜN UND NOBEL

Der Stadtteil Eppendorf mit den angrenzenden Stadtteilen Winterhude, Harvestehude und Rotherbaum zählt nach wie vor zu den beliebtesten Wohngebieten in Hamburg.

Eppendorf ist einfach Kult! Eppendorf ist lebendig und echt. Wer in Eppendorf wohnt, schätzt die zentrale Lage und die dynamische, organisch gewachsene Nachbarschaft zwischen Isemarkt und Alsterufer, in der man ebenso gut die Ruhe bei einer Stand-Up-Paddeltour auf dem Isebek-Kanal genießen kann, wie einen Aperitivo und das vielleicht beste Schnitzel Hamburgs im Kultlokal Brücke.

Die exzellente Infrastruktur durch die hervorragende Anbindung an alle anderen Hamburger Stadtteile, sowie die fußläufig zu erreichenden, szenigen Einkaufsmöglichkeiten rund um die Eppendorfer Landstraße, den Eppendorfer Baum, die Hegestraße oder den Lehmweg machen das Leben in diesem Stadtteil so attraktiv. Von paleo-vegan bis traditionell italienisch bietet die abwechslungsreiche Gastronomie-Szene mit hippen Lokalen und witzigen Bars etwas für jeden Geschmack. Den Feierabenddrink nimmt man entweder in der alteingesessenen Eckkneipe oder der gediegenen Weinbar.

Mit dem renommierten Universitätsklinikum mitten im Stadtteil darf sich Eppendorf dazu medizinischer Versorgung auf Weltniveau erfreuen. Der hohe Wohnwert wird insbesondere auch durch die Nähe zur Alster und vor allem Alsterkanäle garantiert. Egal, ob man mit dem Kanu vom hauseigenen Steg startet oder sich aus dem Haynspark mit dem Stand-Up-Paddelboard ins Wasser begibt: Die warme Jahreszeit findet in Eppendorf auf dem Wasser statt.

Wir freuen uns auf ein gemeinsames Kennenlernen in unserem frisch modernisierten und erweiterten Shop in der Martinistraße 30. Hier beantworten wir Ihnen gern Ihre Fragen rund um das Verkaufen, Vermieten und Verwalten von Immobilien in Eppendorf und den benachbarten Stadtteilen.

K. Faulkner

D. Franke



VON ALTBAUPERLEN BIS WATERLOFTS

Das Stadtbild in Eppendorf wird geprägt durch die vornehmliche Bebauung mit Stadtvillen und Altbauten aus der Jahrhundertwende – ergänzt durch Wohnanlagen aus verschiedenen Baujahren. Auch Neubauten finden sich in Eppendorf mittlerweile häufiger, vor allem hochwertige Wohnquartiere mit besonderer Architektur und luxuriöser Ausstattung, wie die Neubauten in der Kegelhofstraße und oder die mondänen Waterlofts im angrenzenden Winterhude.

Die vielfach unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles aus der Jahrhundertwende werden von den Eigentümern oder Eigentümergemeinschaften aufwendig und umfassend saniert.

Das alles führt nach wie vor zu immer noch steigenden Preisen für Eigentumswohnungen und Stadtvillen in diesen Lagen. Auch die neue Konkurrenz durch die Hafencity tut der Lage keinen Abbruch. Ein weiterer Effekt sind die Vermarktungszeiten, die im letzten Jahr nochmal deutlich verkürzt wurden – wer in Eppendorf fündig werden will, muss also schnell sein.

WIR MACHEN NACHBARN

Das Erzielen eines guten Kaufpreises für eine Immobilie ist kein Glücksfall, sondern stets gebunden an die aktuelle Marktlage und vor allem abhängig vom Know-how der Verkäuferseite.

Genau diese Unterstützung ist unsere Profession:
Wir verkaufen mit Sachblick und bewerten mit Fachblick.

Gern erstellen wir Ihnen eine konkrete Bewertung Ihrer Immobilie unter Berücksichtigung der individuellen Standort- und Gebäudefaktoren – sprechen Sie uns einfach unverbindlich an!

ALTBAUTEN

Altbauten als Eigentumswohnungen bis Baujahr 1940 mit normalen Größen und Grundrissen werden zwischen € 6.500/m² und € 9.000/m² gehandelt. Größere herrschaftliche Wohnungen oder auch Stadtvillen mit großzügigen Grundrissen und viel Wohnfläche verzeichnen sofort einen Preissprung auf € 10.000/m² bis € 15.000/m², wobei die Grenzen nach oben offen sind. Neben der Straßen- oder vielmehr Wasserlage, ist vor allem auch die Größe der Wohnung der preisbestimmende Faktor. Viele der besonders beeindruckenden herrschaftlichen Wohnungen kommen gar nicht mehr auf den Markt, sondern werden als Liebhaberobjekte unter der Hand gehandelt.

Luxusgut Alsternähe: Der Wasserblick ist in Eppendorf einiges wert. Ist die Alster zu sehen, sind Immobilien so gut wie nicht unter € 20.000/m² zu haben.



NEUBAUTEN



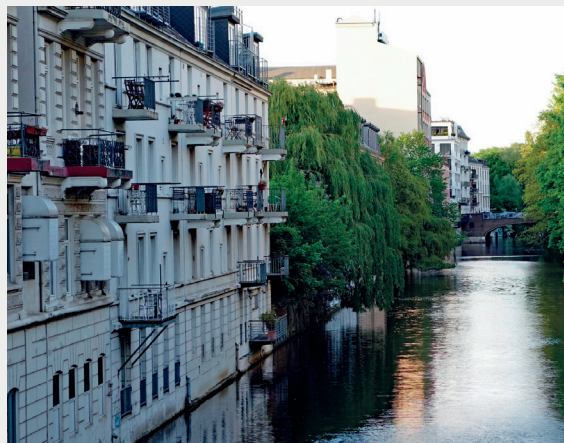
Auch Neubauten findet man in Eppendorf mittlerweile. Sie können häufig mit Stellplätzen aufwarten und daher auch weiter auf steigende Preise bauen.

Für Neubauten müssen um die € 9.000/m² kalkuliert werden – die Preise liegen generell zwischen € 9.000/m² bis € 13.000/m². Bei neu gebauten Objekten in den Toplagen des Stadtteils werden grundsätzlich Kaufpreise in fünfstelliger Höhe erzielt.

MITTLERE BAUJAHRE

Ebenso die mittleren Baujahre der Bestandsimmobilien haben profitiert und liegen mittlerweile zwischen € 6.100/m² bis € 13.000/m², nicht selten auch für Baujahre der 60/70er Jahre.

In diesem Segment werden vor allem kleinere und mittlere Eigentumswohnungen, die am Markt gehandelt.





ZINSHÄUSER

Auch der Mietwohnungsmarkt profitiert von der beliebten Lage in Eppendorf/Alster, die hamburgweit zu den hochpreisigsten Mietlagen gehört.

Zinshäuser in diesen Lagen sind nicht mehr unter dem 40fachen der Nettokaltjahresmieten zu haben. Abhängig von der Höhe der Nettokaltmieten kann der Ertragsfaktor allerdings auch mal deutlich darüber hinaussteigen.

In Eppendorf und Umgebung gilt also noch immer die alte Weisheit der Immobilienkäufer: Lage, Lage, Lage.

Gut zu wissen: Unsere Hausverwaltung ist seit nunmehr 50 Jahren spezialisiert auf die professionelle Verwaltung von Zinshäusern. Unsere Kunden schätzen unsere Erfahrung bei der Wertsteigerung, der Instandhaltung, dem Vermieten und dem Verkaufen Ihrer Zinshäuser in den Hamburger Innenstadtlagen rund um die Alster. Gern stehen Ihnen unsere Verwaltungsexperten für ein Beratungsgespräch zur Verfügung.



	● Gute Lage	● Sehr gute Lage	● Exzellente Lage	● Spitzen Lage
	Eigentumswohnungen bis Wfl. ca. 120 m ²	Eigentumswohnungen & Stadthäuser ab Wfl. von ca. 120 m ²	Eigentumswohnungen & Stadthäuser ab Wfl. von ca. 120 m ² in Fleet/Kanallage	Eigentumswohnungen & Stadthäuser ab Wfl. von ca. 120 m ² in Alsterlage
Altbau bis 1940	€/m ² 6.500 - €/m ² 9.000	€/m ² 10.000 - €/m ² 15.000	€/m ² 12.000 - €/m ² 15.000	Ab €/m ² 20.000
Bestandsbauten von 1941 - 2010	€/m ² 5.500 - €/m ² 7.000		Ab €/m ² 8.000	Ab €/m ² 15.000
Neubauten ab 2020	€/m ² 9.000 - €/m ² 13.000		Ab €/m ² 14.000 - €/m ² 20.000	

Die möglichen Auswirkungen der aktuellen geopolitische Lage und steigender Finanzierungszinsen auf die Immobilienpreise in Hamburg sind hier noch nicht berücksichtigt (Mai 2022).

JETZT
IHRE IMMOBILIE
BEWERTEN
LASSEN!



WISSEN SIE EIGENTLICH, WIE VIEL IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Es existieren viele Kriterien, die den Wert Ihrer Immobilie maßgeblich bestimmen.

Sprechen Sie uns gern an, wir bewerten für Sie Ihre Immobilie kostenfrei und mit der notwendigen regionalen und fachlichen Marktkenntnis. Häufig wartet Ihr Käufer bereits in unserer Suchkundenkartei.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kennen Ihre Nachbarschaft wie Ihre Westentasche. Wir leben hier und schätzen die Vorzüge unserer beliebten Wohnlagen. Deswegen verstehen wir auch, warum unsere Kundinnen und Kunden gern hier leben möchten.

Für eine fachkundige Beratung bilden wir uns laufend fort und bilden seit vielen Jahren auch selbst erfolgreich aus. In diesem Jahr feiern wir das 50. Firmenjubiläum von Reschke Immobilien und stehen Ihnen mit unserer Erfahrung und Expertise zur Verfügung.

SHOP EPPENDORF
Martinstraße 30
20251 Hamburg
info@reschke-immobilien.de
+49 40-524 70 74 60

 RESCHKE
IMMOBILIEN