

Hamburg

Saniertes Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten in Hamburg-Wandsbek

Objektnummer: CC24224A024_online



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 3.795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 977 m² • GRUNDSTÜCK: 389 m²

Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Auf einen Blick

Objektnummer	CC24224A024_online	Kaufpreis	3.795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 977 m²	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1918	Provision	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		Gesamtfläche	ca. 977 m²
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 977 m²

Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	28.11.2033	Endenergieverbrauch	106.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1918

Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Ein erster Eindruck

Vollvermietetes, sehr gepflegtes Jugendstil 11 Familienhaus von 1918 in gefragter Lage von Hamburg Wandsbek: - sanierte Wohneinheiten in 2013 und 2022/ 2023 - gut vermietbare Wohnungsgrößen - Staffelmietverträge - monatliche Nettomiete: 13.055,50 €
Objektbeschreibung: - nachträglich ausgebautes Dachgeschoss - alle Wohnungen mit jeweils zwei Balkonen oder Terrasse (außer Dachgeschoss) - gut vermietbare Wohnungsgrößen von ca. 79 – 94 m² - vollvermietet - die Giebelwerbung generiert monatlich über 420,- Euro - die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung - Zustand der Wohnungen: sehr gut bzw. modernisiert - durch einen Schwammbefall in 2013 wurden die 8 betroffenen Wohnungen umfangreich saniert - es liegt ein Energieausweis Klasse D vom 29.11.2023 vor Letzte Sanierungsmaßnahmen: - in 2013 wurden 8 Wohnungen saniert (Küchen, Bäder, Böden, Fenster und Elektroleitungen) - 2022 und 2023 wurden die restlichen Wohnungen saniert bzw. modernisiert - Wärmedämmverbundsystem an der Seiten- und Rückfassade vorhanden - die Dichtheitsprüfung der Grundsieleitungen wurde in 2021 durchgeführt - 2022 wurde das komplette Treppenhaus neu gestrichen

Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Alles zum Standort

- Hamburg-Wandsbek, nur 6,6 km bis Stadtzentrum und Außenalster - fußläufig zum beliebten Eichthalpark - asphaltierte Tempo 30 Anliegerstraße - Quarree Wandbek / Einkaufszentrum ist nur 1,2 km entfernt und der Hamburger Hauptbahnhof ca. 6 km - mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung vorhanden - gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr mit diversen Buslinien, die U-Bahnstation "Wandsbek-Markt" ist in wenigen Gehminuten zu erreichen - Kindergärten und Schulen in der Nähe, sowie Bäckereien und Apotheken etc.

Objektnummer: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13 Hamburg – Commercial

E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com