Hamburg

Saniertes Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten in Hamburg-Wandsbek

??????? ????????: CC24224A024_online

???? ??????: 3.795.000 EUR • ?????????: ca. 977 m² • ?????? ???: 389 m²

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

?? ??? ?????

??????? ????????	CC24224A024_online
?????????	ca. 977 m²
???? ??????????	1918

???? ??????	3.795.000 EUR
?????????	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
???????? ??????	ca. 977 m²
??????? ??????????	??????
???????????? ?????	ca. 977 m²

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.11.2033

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	106.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1918

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

??? ????? ????????

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 Grundsielleitungen wurde in 2021 durchgeführt - 2022 wurde das komplette Treppenhaus neu gestrichen

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

??? ??? ??? ?????????

- Hamburg-Wandsbek, nur 6,6 km bis Stadtzentrum und Außenalster - fußläufig zum beliebten Eichtalpark - 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.

??????? ????????: CC24224A024_online - 22041 Hamburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13 ???????? - ????????
E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com