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, 20457 Hamburg
Tel.: +49 40 - 22 61 62 200
E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com