

Hamburg – Schnelsen

# Für Anleger: Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 25187004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

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

Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25187004
Wohnfläche	ca. 55,68 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	29.12.2029	Endenergieverbrauch	151.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1969



Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

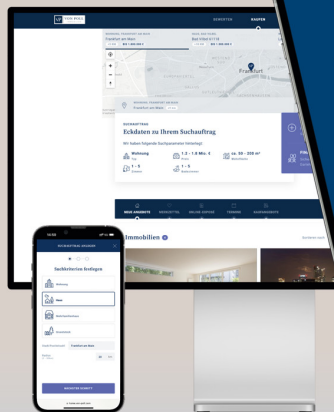
Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Die Immobilie



Jonas Witt  
Immobilienkaufmann (IHK)  
Selbstständiger  
Immobilienberater  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
jonas.witt@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

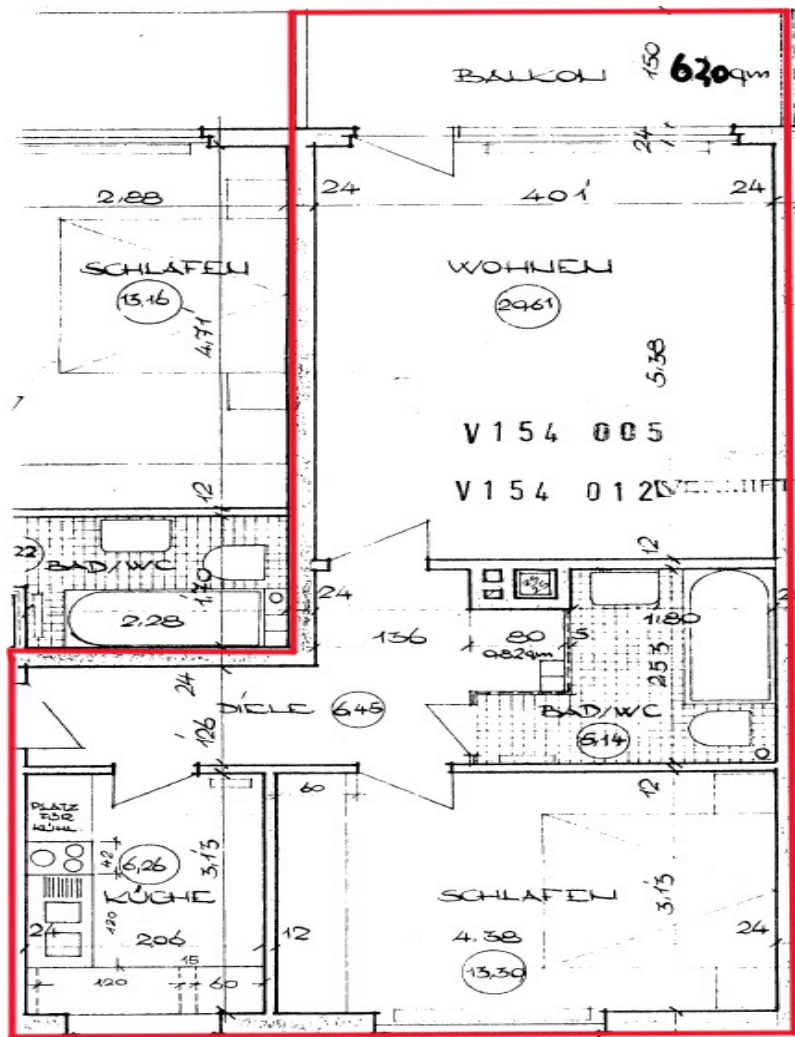
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine solide und langfristig rentable Kapitalanlage? Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1968 bietet Ihnen eine sichere Investitionsmöglichkeit. Mit einer Wohnfläche von ca. 55,68 m<sup>2</sup> und einem langfristigen Mieter seit 2001 profitieren Sie von stabilen Mieteinnahmen und einem gut verwalteten Objekt. Ihre Vorteile auf einen Blick: Langfristig vermietet - Mieter seit über 20 Jahren zuverlässig in der Wohnung! West-Balkon - tolle Ausrichtung für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre! Energieeffiziente 2-fach verglaste Fenster – sorgen für guten Schall- und Wärmeschutz! Innenliegendes Bad mit Wanne – funktional gefliest, praktisch und zeitlos! Gepflegtes Mehrfamilienhaus – angenehme Nachbarschaft und gut verwaltete Immobilie! IST-Miete: 6480,00€ jährlich! Ein Stellplatz sowie ein Kellerraum gehört mit zur Wohnung! Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnbereich, einem gut nutzbaren Schlafzimmer und einer separaten Küche. Dank der West-Ausrichtung des Balkons ist die Wohnung angenehm hell und freundlich. Das Mehrfamilienhaus wird energetisch instand gehalten, sodass Sie als Kapitalanleger von einer wertbeständigen Immobilie profitieren. Erst im Januar 2025 wurde die komplette Dachsanierung für über eine Million € erfolgreich abgeschlossen. Über weitere energetische Sanierungen wird in der Gemeinschaft diskutiert, bislang jedoch wurde noch nichts Weiteres beschlossen. Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Umgebung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine langfristig vermietete Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen. Aufgrund der Privatsphäre des aktuellen Mieters, bitten wir um Verständnis, dass wir ohne Innenaufnahmen vermarkten. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung liegt im Hamburger Stadtteil Schnelsen, der zum Bezirk Eimsbüttel gehört. Schnelsen ist ein ruhiger, familienfreundlicher Stadtteil mit guter Infrastruktur und einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie Grünflächen. Die Wohnung liegt in einer Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, ideal für ruhiges Wohnen. In nur 40 Metern Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle die eine schnelle Anbindung an andere Stadtteile ermöglicht. Der Autobahnanschluss Hamburg-Schnelsen (A7) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt oder ins Umland. Der S-Bahnhof Burgwedel (S21) ist etwa 1,5 km entfernt und stellt eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr dar. Supermärkte sowie Bäckereien und kleinere Läden befinden sich in der Umgebung. Der Stadtteil Schnelsen bietet viele Grünflächen, Spielplätze und Sportmöglichkeiten. Das Niendorfer Gehege, ein großes Waldgebiet mit Spazierwegen und Wildgehegen, ist nur wenige Autominuten entfernt.



Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.12.2029. Endenergieverbrauch beträgt 151.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25187004 - 22457 Hamburg – Schnelsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburg – Alster-Ost

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)