

Hamburg

# Saniertes Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten in Hamburg-Wandsbek

CODE DU BIEN: CC24224A024\_online



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

**PRIX D'ACHAT: 3.795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 977 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 389 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CC24224A024_online
Surface habitable	ca. 977 m <sup>2</sup>
Année de construction	1918

Prix d'achat	3.795.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Surface total	ca. 977 m <sup>2</sup>
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 977 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	28.11.2033	Consommation finale d'énergie	106.00 kWh/m²a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1918

CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## La propriété





CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## La propriété





CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## La propriété





CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> - 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

CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Tout sur l'emplacement

- 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.



CODE DU BIEN: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13 Hamburg - Commercial

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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