

Hamburg

Saniertes Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten in Hamburg-Wandsbek

???????? ??????????: CG24224A024_online



www.von-poll.com

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

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

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

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

?? ??? ??????

| | | | |
|---------------------|------------------------|----------------------|--|
| ???????? ?????????? | CC24224A024_online | ???? ??????? | 3.795.000 EUR |
| ???????????? | ca. 977 m ² | ???????????? | Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| ???? ?????????????? | 1918 | ???????????? ??????? | ca. 977 m ² |
| | | ????????? | ??????? |
| | | ???????????????? | |
| | | ????????????????? | ca. 977 m ² |
| | | ?????? | |

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

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

| | | | |
|--------------------|------------|----------------------|-----------------------------|
| ???? ???????????? | ????? | ?????????????????? | VERBRAUCH |
| ?????????????? | 28.11.2033 | ?????????????? | |
| ?????????????????? | | ??????? | 106.00 kWh/m ² a |
| ???????? ??? | | ?????????????? | |
| | | ?????????????? | |
| | | ????????????? | 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