

Hamburg

# Freies Penthouse plus 6 Wohnungen als Kapitalanlage in guter Lage HH-West auf ERBPACT GRUNDSTÜCK

???????? ??: CC24224A053\_online



???? ??: 1.180.000 EUR • ??: ca. 482,62 m<sup>2</sup> • ??: 1.242 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

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

???????? ??????????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	CC24224A053_online	???? ???????	1.180.000 EUR
????????????	ca. 482,62 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
???? ??????????????	1974	???????????? ???????	ca. 482 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

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

???? ????????????	?????	?????????????????	VERBRAUCH
??????????????	15.01.2035	??????????????	
??????????????????		???????	153.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	E
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

?? ?????????



???????? ??????????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

?? ?????????



???????? ??????????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

?? ?????????



???????? ????????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

?? ????????



???????? ????????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

?? ????????



???????? ?????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

?? ????????



???????? ?????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

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

Freies Penthouse mit eigenem Glas-Aufzug und ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 6 Mietwohnungen als Kapitalanlage. ACHTUNG: Ein sichtbar günstiges Angebot, da dieser gepflegte Rotklinker auf einem ca. 1.242 m<sup>2</sup> großen und sonnigen Erbpachtgrundstück mit noch 47 Jahren Restlaufzeit steht und eine jährliche Grundstückspacht in Höhe von wertgesicherten 7.686,- € zu entrichten ist. Ein Teil des Kaufpreises muss durch die Erbpachtsituation aus Eigenmitteln aufgebracht werden. 6 Mietwohnungen mit gesamt ca. 366,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die aktuell noch eine zusätzliche Einnahme von 45.348,- € Jahresnettokaltmiete erwirtschaften. Hier wäre bei regelmäßiger Mieterhöhung sogar eine jährliche Kaltmiete von 61.560,- € gemäß Mietpreisspiegel Hamburg statthaft gewesen, somit ist ein deutliches Mietspeigerungspotenzial gegeben. Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt ca. 10,24 € je m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss sind jeweils 3 Wohnungen, alle mit Süd-Balkon. Im Untergeschoss befinden sich die zu den Mietwohnungen gehörenden Abstellräume, ebenso ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Heizungskeller mit einer Gasheizung aus 1988. Das Penthouse wurde von den Eigentümern selbst bewohnt. Im Jahr 2015 wurde an der Ostseite des Gebäudes ein gläserner Aufzug installiert, der nur von den Bewohnern dieses Penthouse genutzt werden kann. Der Aufzug führt zusätzlich auch direkt ins Untergeschoss in den dazu gehörenden, großzügigen Abstellraum. Dort gibt es auch eine eigene Waschküche zum Penthouse und einen weiteren Abstellraum. Das Penthouse in Verbindung mit dem imposanten, eigenen Aufzug vermittelt ein Wohngefühl wie im eigenen Einfamilienhaus, nur in dieser Immobilie generieren Sie als künftiger Eigentümer auch noch ca. 3.779,- € monatliche Kaltmiete zusätzlich. Die Lage in Hamburg-Osdorf, in Verbindung mit der direkten Nachbarschaft bietet ein tolles Wohnumfeld für einen Eigennutzer im Penthouse, der die 6 Mietwohnungen zur Kaufpreisfinanzierung nutzt.

???????? ??????????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

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

Das "Penthouse mit Mehrfamilienhaus" befindet sich im Hamburger Stadtteil Osdorf, einer beliebten und vielseitigen Wohngegend im westlichen Teil der Hansestadt. Osdorf gehört zu den begehrten Elbvororten und ist bekannt für seine Mischung aus ruhigen Wohnquartieren, modernen Stadtentwicklungsprojekten und einer guten Infrastruktur. Die Lage bietet eine hervorragende Nahversorgung: Das beliebte Einkaufszentrum Elbe-Einkaufszentrum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine große Auswahl an Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Dienstleistungen. Weitere Nahversorgungsmöglichkeiten wie Bäckereien, Apotheken und kleinere Einzelhändler sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden. Verkehrstechnisch ist das Objekt gut angebunden. Die Autobahn A7 ist schnell erreichbar und sorgt für eine komfortable Verbindung sowohl in die Hamburger Innenstadt als auch ins Umland. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und ermöglicht mit mehreren Linien eine zügige Anbindung an die S-Bahnhöfe Klein Flottbek, Hochkamp oder Othmarschen. Von dort aus gelangen Sie innerhalb kurzer Zeit in die Innenstadt. Die Umgebung bietet zudem attraktive Naherholungsmöglichkeiten: Der nahegelegene Botanische Garten „Loki-Schmidt-Garten“ und das Elbufer laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe, was die Lage sowohl für Mieter als auch für Investoren interessant macht. Osdorf kombiniert städtisches Leben mit grüner Umgebung und einer ausgezeichneten Infrastruktur – eine ideale Grundlage für ein erfolgversprechendes Anlageobjekt.

???????? ?????: CC24224A053\_online - 22609 Hamburg

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

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

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13 ?????????? - ??????????

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)