

Hamburg

# Saniertes Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten in Hamburg-Wandsbek

Número da propriedade: CC24224A024\_online



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

PREÇO DE COMPRA: 3.795.000 EUR • ÁREA: ca. 977 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 389 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	CC24224A024_online	Preço de compra	3.795.000 EUR
Área	ca. 977 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1918	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		Área total	ca. 977 m <sup>2</sup>
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 977 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	28.11.2033	Consumo final de energia	106.00 kWh/m²a
		Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1918

Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## O imóvel





Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Tudo sobre a localização

- 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.

Número da propriedade: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13 Hamburgo - Comercial

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)