Hamburg – Hohenfelde

Gut vermietete Kapitalanlage in Alsternähe und ruhiger Hinterhoflage

??????? ????????: 24132009

???? ??????: 179.000 EUR • ?????????: ca. 28 m² • ???????: 1

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

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

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

?? ??? ?????

??????? ????????	24132009
?????????	ca. 28 m²
???????	1
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1962

???? ??????	179.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

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

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.03.2030
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	187.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1962

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

?? ???????

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

?? ???????

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

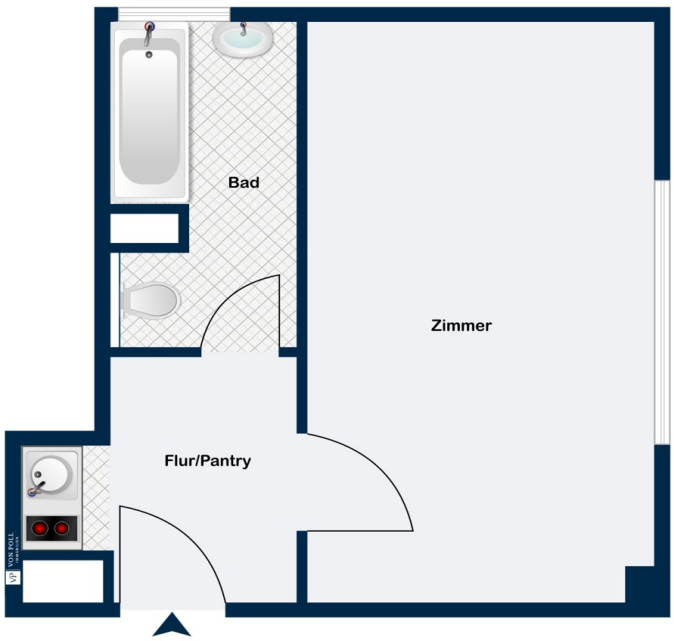
?? ???????

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

?? ???????

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

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

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung in Hamburg-Hohenfelde eignet sich ideal als Kapitalanlage. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1962 und bietet ca. 28?m² Wohnfläche. Aktuell werden Dach, Fassade und Balkone der Wohnanlage umfassend saniert. Die hierfür angesetzte Sonderumlage wurde bereits vollständig durch den Eigentümer entrichtet. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage im Innenhof sowie die Nähe zur Außenalster und zur Innenstadt – eine gefragte Mikrolage mit Wertsteigerungspotenzial. Der ca. 17?m² große Wohn- und Schlafbereich ist effizient geschnitten und gut nutzbar. Im Flur ist eine praktische Pantryküche integriert, während das Tageslichtbad mit Wanne durch ein Fenster belüftet wird. Ein separates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme, die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 575?Euro. Eine Staffelmietvereinbarung sieht ab dem 01.01.2027 eine Erhöhung auf 590?Euro vor. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

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

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Hohenfelde – zentral, in grüner und idyllischer Hinterhoflage und nur wenige Meter von der Alster entfernt. Die Lage ist exzellent. Diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Papenhuder Straße oder der Langen Reihe sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sorgen für einen attraktiven Standort. Zahlreiche ansprechende Cafés, Bars und gute Restaurants prägen das nähere Umfeld. Die beliebte Alsterwiese Schwanenwik, ein Uferpark mit Rasenflächen und einem tollen Blick auf die Alster, ist fußläufig innerhalb von 9 Minuten zu erreichen. Sämtliche Universitäten und Hochschulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Die HAW (Hochschule für Angewandte Wissenschaften) ist nur 900 Meter entfernt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Nur wenige Meter entfernt befindet sich die U-Bahn- und Bushaltestelle Uhlandstraße. Den Hamburger Flughafen erreichen Sie mit der Bahn innerhalb von 25 Minuten.

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 187.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 24132009 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

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

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

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ???????? - ???????? ??? ????
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com