

Hamburg

Saniertes Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten in Hamburg-Wandsbek

????????? ??????????: CC24224A024_online



www.von-poll.com

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

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ????????????? ????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	CC24224A024_online
???????????	ca. 977 m ²
???? ??????????????	1918

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

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

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

???? ????????????	?????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	28.11.2033	?????????????	
??????????????????		???????	106.00 kWh/m²a
???????		?????????????	
		?????????????	
		?????????????	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 Grundselleitungen 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 Eichthalpark
- 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, 20457 Hamburg
Tel.: +49 40 - 22 61 62 200
E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com