

Hamburg

# Saniertes Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten in Hamburg-Wandsbek

Objektnummer: CC24224A024\_online



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

**KAUFPREIS: 3.795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 977 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 389 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	CC24224A024_online	Kaufpreis	3.795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 977 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1918	Provision	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		Gesamtfläche	ca. 977 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 977 m <sup>2</sup>

Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	28.11.2033	Endenergieverbrauch	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1918

Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Die Immobilie





Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Die Immobilie





Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Die Immobilie





Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Alles zum Standort

- 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.



Objektnummer: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13 Hamburg – Commercial

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)