

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 m²
???? ?????????????	1918

???? ???????	3.795.000 EUR
???????????	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
????????? ??????	ca. 977 m²
????????? ?????????????	?????????
????????????????? ??????	ca. 977 m²

??????? ?????????: 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 Grundsieleitungen 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 ?????????? - ??????????
E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com