

Hamburg

# Saniertes Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten in Hamburg-Wandsbek

Property ID: CC24224A024\_online



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

PURCHASE PRICE: 3.795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 977 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 389 m<sup>2</sup>

Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## At a glance

|                      |                    |                       |                                                    |
|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Property ID          | CC24224A024_online | Purchase Price        | 3.795.000 EUR                                      |
| Living Space         | ca. 977 m²         | Commission            | Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Year of construction | 1918               | Total Space           | ca. 977 m²                                         |
|                      |                    | Condition of property | Modernised                                         |
|                      |                    | Construction method   | Solid                                              |
|                      |                    | Rentable space        | ca. 977 m²                                         |

Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 28.11.2033 | Final energy consumption                             | 106.00 kWh/m²a                 |
|                                |            | Energy efficiency class                              | D                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1918                           |

Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## The property



Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## The property



Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## The property



Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## The property



Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## The property



Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## The property



Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## The property



Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## A first impression

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 Grundsieleitungen wurde in 2021 durchgeführt - 2022 wurde das komplette Treppenhaus neu gestrichen

Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## All about the location

- 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.

Property ID: CC24224A024\_online - 22041 Hamburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)