

Hamburg Neugraben-Fischbek

# Solides Zinshaus mit 12 WE in ruhiger Lage, 1.883 €/m<sup>2</sup>, 7.98 €/m<sup>2</sup>

Objektnummer: CC25224A004\_online



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

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 637,08 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.380 m<sup>2</sup>

Objektnummer: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

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

Objektnummer: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |                                                    |
|--------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Objektnummer | CC25224A004_online        | Kaufpreis             | 1.200.000 EUR                                      |
| Wohnfläche   | ca. 637,08 m <sup>2</sup> | Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus                                   |
| Baujahr      | 1969                      | Provision             | Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
|              |                           | Gesamtfläche          | ca. 637 m <sup>2</sup>                             |

Objektnummer: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 28.02.2028 | Endenergieverbrauch         | 230.00 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## Die Immobilie



Objektnummer: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht die solide Anlageimmobilie in Hamburg, Neugraben-Fischbek mit folgenden Eckdaten:

- Vollunterkellertes, gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten
- Baujahr 1969
- Ein Flurstück: 1.384 m<sup>2</sup>
- Gut vermietbare Wohnungsgrößen zwischen 33,99 m<sup>2</sup>- 78,07 m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Miete/m<sup>2</sup> : 7,98 €
- Balkone vorhanden
- Gaszentralheizung aus 1993 (Viessmann)
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten
- Dichtigkeitsprüfung der Grundleitungen erfolgte 2020

Objektnummer: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich zentral gelegen in einer ruhigen Anwohnerstraße im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek.

Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten, Arztpraxen, eine Vielzahl an Restaurants, Café's, Sport- und Freizeitaktivitäten befinden sich in der direkten Umgebung der Immobilie.

Die S-Bahnstation Fischbek ist fußläufig in 650 m zu erreichen, Bushaltestellen in ca. 220 m. Den Hamburger Hauptbahnhof erreicht man in ca. 30 Fahrminuten. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenso gut.

Objektnummer: CC25224A004\_online - 21149 Hamburg Neugraben-Fischbek

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13, 20457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 22 61 62 200

E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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