

Hamburg

## Erst Rendite - später selbst wohnen?

*Objektnummer: 26028478*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 245 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26028478	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2005	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.05.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie



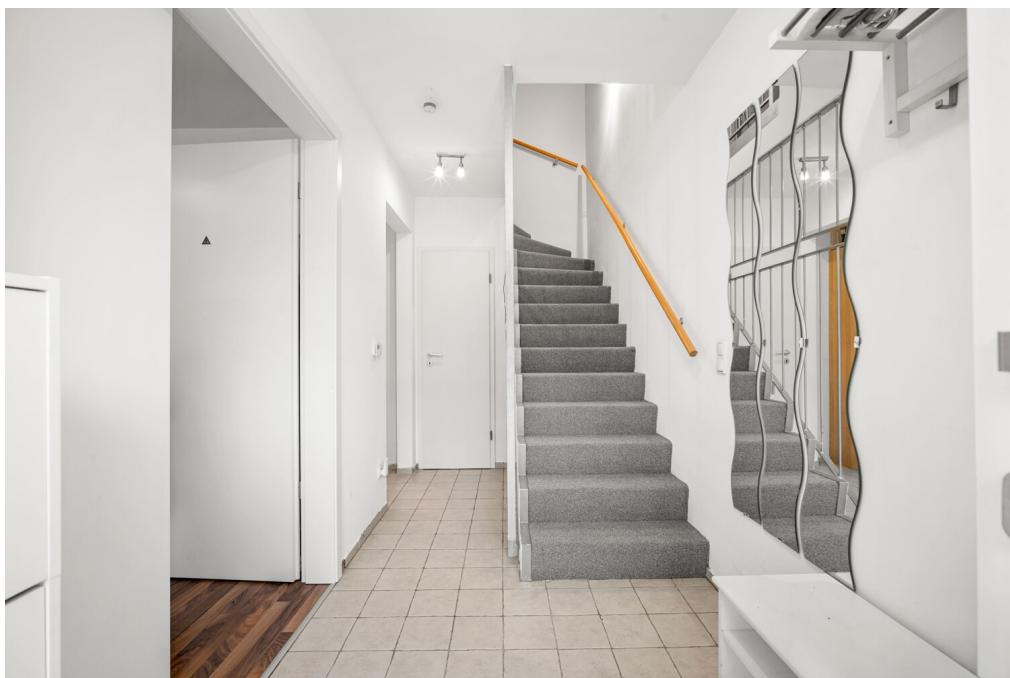
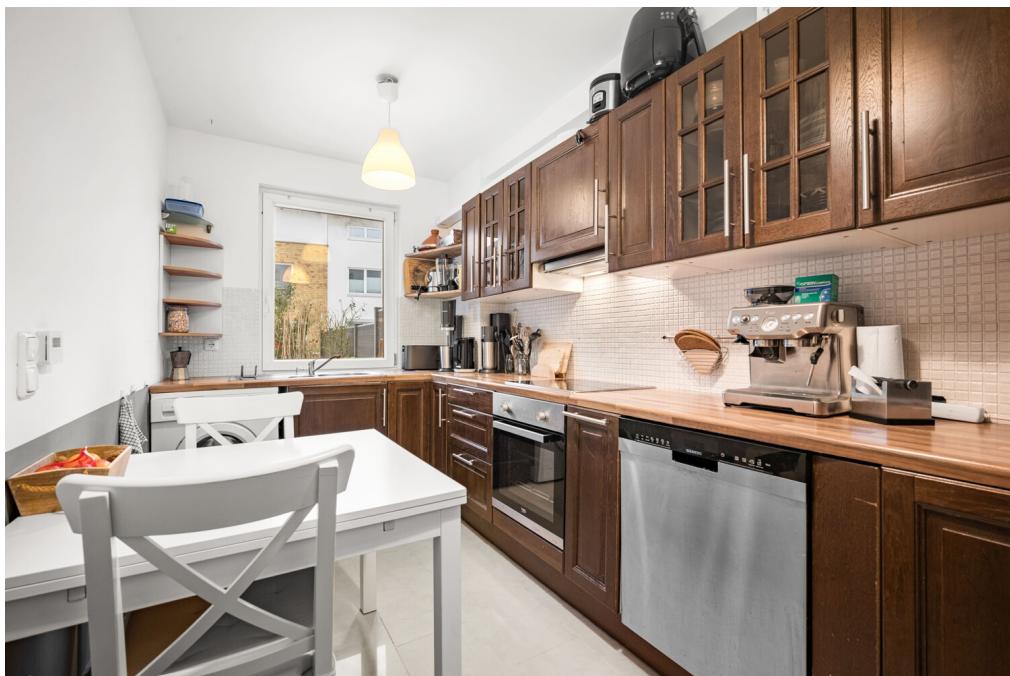
Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie



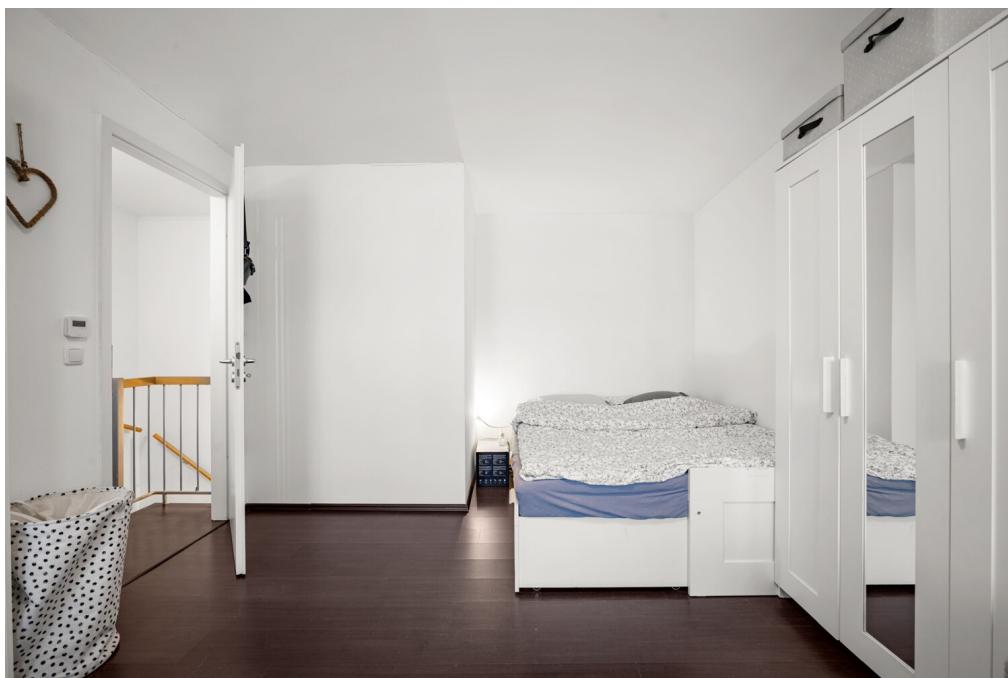
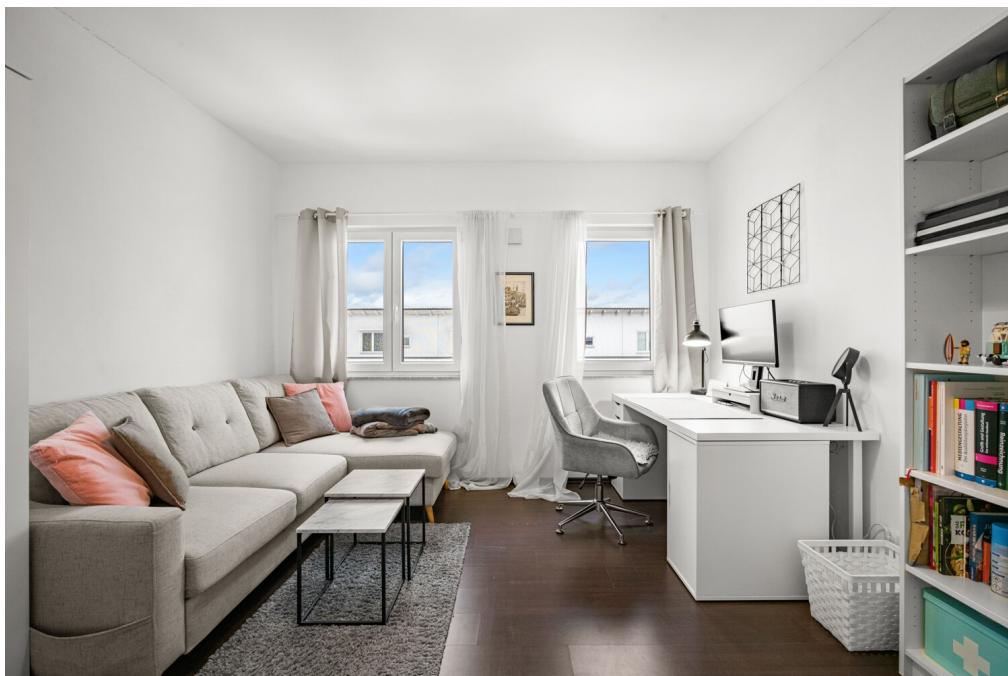
Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie



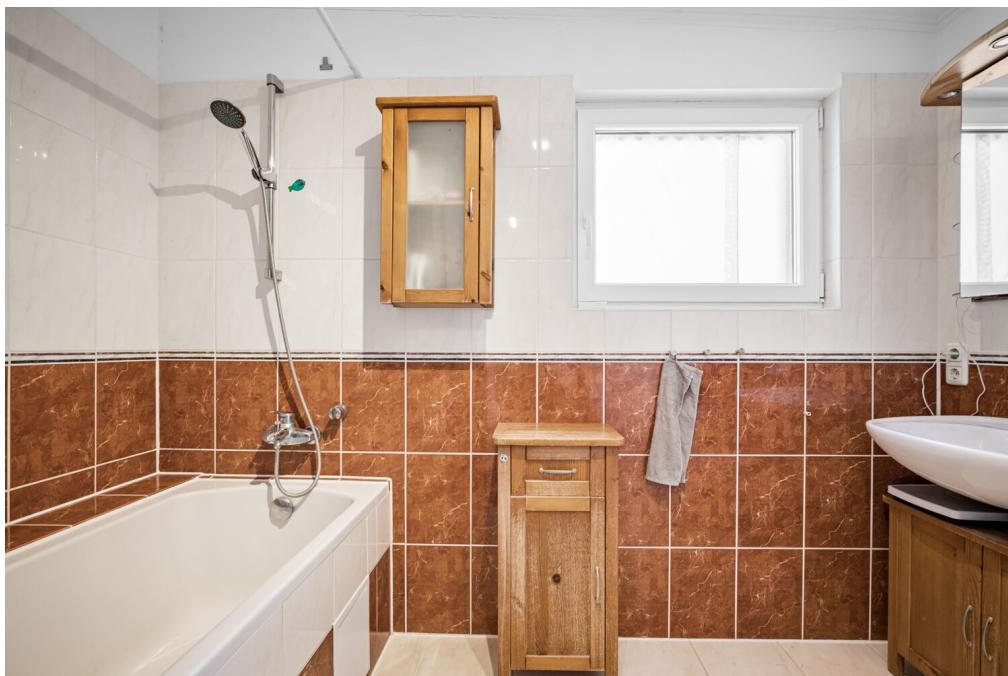
Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie



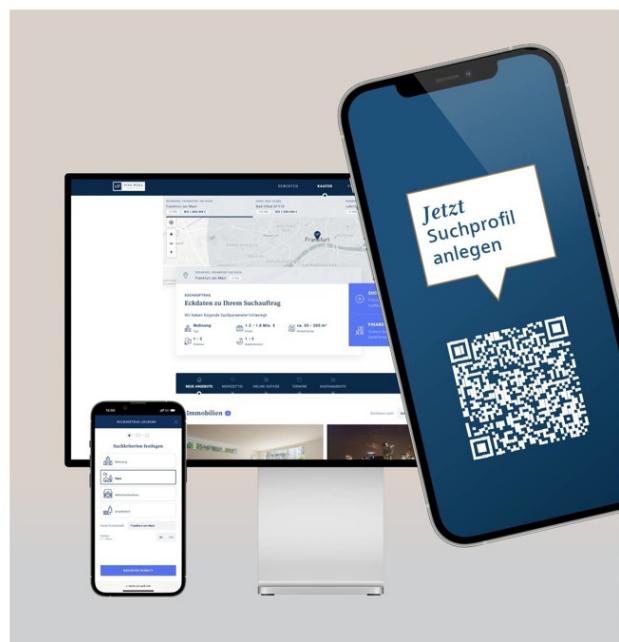
Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie

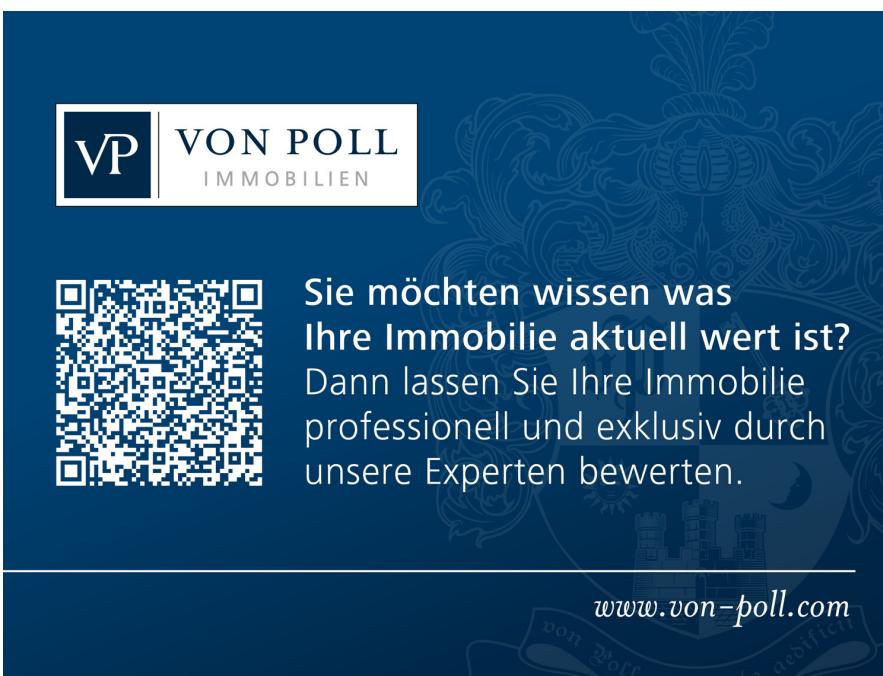


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Sie möchten wissen was  
Ihre Immobilie aktuell wert ist?**  
Dann lassen Sie Ihre Immobilie  
professionell und exklusiv durch  
unsere Experten bewerten.

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

Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Die Immobilie

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

 Nicole Lübkemann  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
nicole.luebkemann@von-poll.com

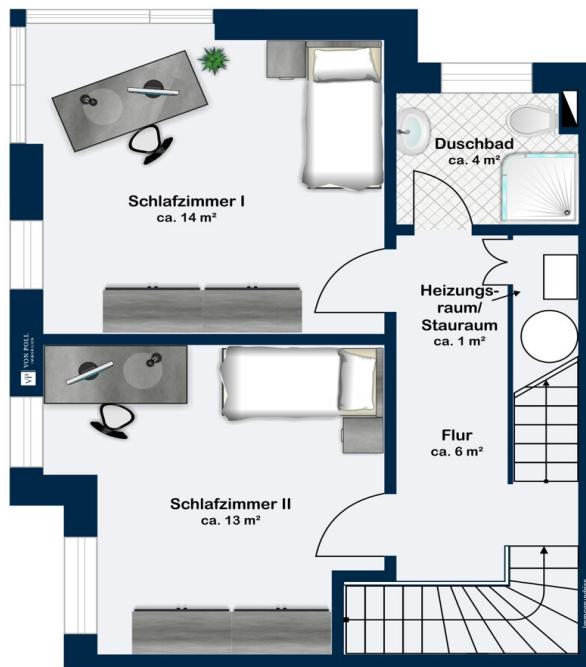
---

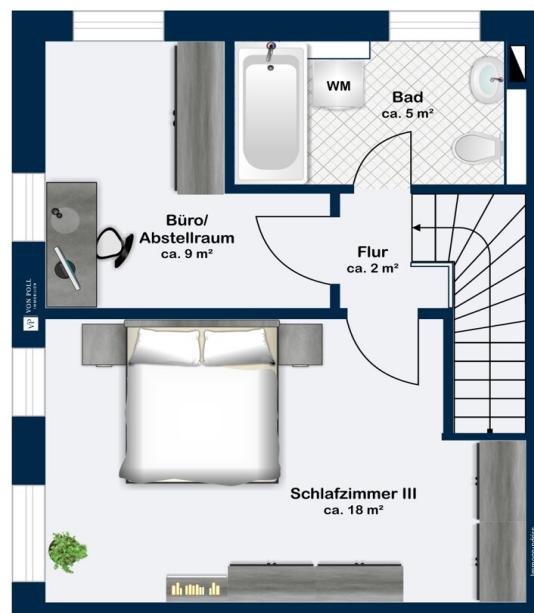
*www.von-poll.com*

Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein attraktives Renditeobjekt, welches Sie zukünftig auch selbst zum Wohnen nutzen können? Es soll eine zentrale Lage haben, ein familienfreundliches Umfeld mit einer guten Infrastruktur? Wenn Sie die Fragen mit einem "Ja" beantworten, lohnt es sich, die weitere Beschreibung zu lesen.

Dieses gepflegte Reihenhaus, erbaut im Jahr 2005, präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 245 m<sup>2</sup>. Bei dem massiv gebauten Haus handelt es sich um vier Wohneinheiten, die sich jeweils wie ein Eckreihenhaus in das Gesamte einfügen. Es handelt sich um eine Wohnungseigentüergemeinschaft mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 859 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer gut durchdachten Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche.

Mit insgesamt fünf Zimmern, davon vier mögliche Schlafzimmer, eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare oder Wohngemeinschaften, die Wert auf Flexibilität legen. Derzeit sind vier Zimmer an Studenten vermietet.

Die aktuellen Mieteinnahmen betragen insgesamt 1.360,- € Kaltmiete monatlich.

Zwei Bäder mit Dusche oder Badewanne und ein Gäste-WC sorgen für einen entspannten Tagesablauf. Alle Räume sind lichtdurchflutet und schaffen durch die praktische Anordnung ein angenehmes Wohnklima. Weiter befindet sich im Erdgeschoss eine Küche, die mit Einbauschränken und Elektrogeräten versehen ist. Eine Sitzmöglichkeit für das Frühstück am Morgen ist ebenfalls vorhanden. Unter den Treppenstufen befindet sich die Haustechnik mit Platz für eine Garderobe, die Gastherme der Firma Wolf befindet sich in einer Kammer im Obergeschoss.

Auf der dritten Ebene, dem 2 . Obergeschoss, befindet sich ein Schlafzimmer und ein Büro. Zwei Fenster sorgen hier für ausreichend Tageslicht zum Arbeiten im Homeoffice. Ein schöner Rückzugsort, der flexibel genutzt werden kann. Als Bodenbelag wurde in dem Haus überwiegend Laminat verwendet. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung bietet zusätzlichen Komfort.

Sie gelangen im Erdgeschoss über das Schlaf-/Wohnzimmer auf die überdachte und nach Süden ausgerichtete Terrasse, die in der sonnigen Jahreszeit für eine angenehme Beschattung sorgt. Hier ist ausreichend Platz für Grillabende mit Freunden oder dem Spieleabend an der frischen Luft. Der Garten wurde liebevoll mit Sträuchern und Stauden angelegt.

Ein Schuppen bietet Platz für Gartengeräte und Fahrräder. Weiter rundet ein überdachter Stellplatz dieses attraktive Angebot ab!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie vor Ort alle Vorteile dieses gepflegten Hauses. Ein persönlicher Besichtigungstermin gibt Ihnen den besten Eindruck von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus näher vorstellen zu dürfen. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

**Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg**

## Ausstattung und Details

Beschreibung/Besonderheiten:

- Vier Mietverträge, drei sind bis Frühjahr/Sommer 26 befristet
- Ein Mietvertrag ist seit Herbst 23 unbefristet
- Mieteinnahme: Insgesamt 1.360,- € Kaltmiete
- Je Mieter ca. 100,- € Nebenkosten, insgesamt ca. 400,- €
- Gute, harmonische Wohngemeinschaft
- Vermietung an Studenten
- Facettenreiche Nutzung: Auslaufen der Verträge und Eigennutzung oder Verlängerung/Neuvermietung
- Eigene WärmeverSORGUNG über eine Gasheizung
- Gartenanteil, ideelle Teilung
- Gartenhaus, Stellplatz Carport

**Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg**

## Alles zum Standort

Das attraktive Gebäude befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Allermöhe, einem Bezirk von Hamburg Bergedorf. Er liegt in den Marschlanden und ist etwa 15 Kilometer vom Hamburger und drei Kilometer vom Bergedorfer Stadtzentrum entfernt.

Allermöhe bietet eine sehr gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ärzte, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind teilweise fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Ein breites Spektrum an diversen Sportmöglichkeiten finden Sie hier vor: Fußball, Volleyball, Handball, Basketball, CrossFit und vieles mehr.

Allermöhe wird oft als „kleines Venedig Hamburgs“ bezeichnet, und das nicht ohne Grund. Der Stadtteil ist von unzähligen Kanälen und Wasserwegen durchzogen, die nicht nur eine malerische Kulisse bieten, sondern auch ein beliebtes Ausflugsziel für Wassersportler und Naturliebhaber sind. Der über die Bezirksgrenze hinaus beliebte Allermöher See ist in 5 Minuten fußläufig zu erreichen und bietet im Sommer eine schöne Abkühlung. Insgesamt lädt die Umgebung zu ausgiebigen Spazier-/Gassi-Runden ein und ist ein Eldorado für Fahrradfahrer.

Eine Bushaltestelle befindet sich quasi vor der Haustür. Der Bus bringt Sie nach Bergedorf oder zur S-Bahn-Station Nettelnburg. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit der S2 in ca. 20 Minuten. Weiter können Sie mit dem Auto über die A25 in die ca. 15 Kilometer entfernte City fahren.

**Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Objektnummer: 26028478 - 21035 Hamburg**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek  
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0  
E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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