Hamburg / Bahrenfeld

Gute Lage, Wohnungsgrößen 40- 60m² Balkone und leere Dachgeschosse

Property ID: CC23224A024_online

PURCHASE PRICE: 5.800.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 1.740 m² • **LAND AREA:** 1.927 m²

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

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

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

At a glance

Property ID	CC23224A024_online
Living Space	ca. 1.740 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Year of construction	1935

Purchase Price	5.800.000 EUR
Commission	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Total Space	ca. 1.740 m²
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Energy Data

Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	01.06.2024
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	204.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	G

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

The property

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

The property

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

The property

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

The property

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

The property

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

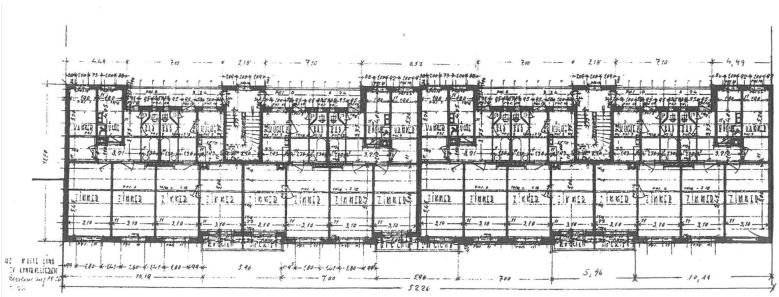
The property

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

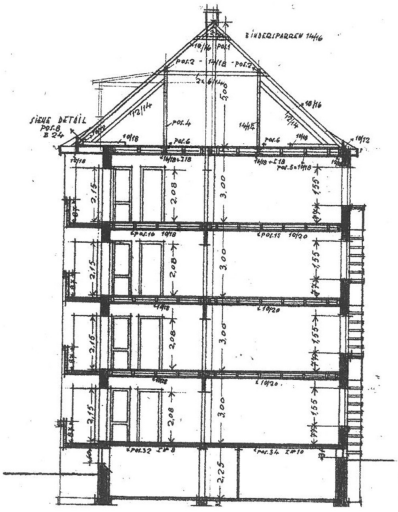
The property

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

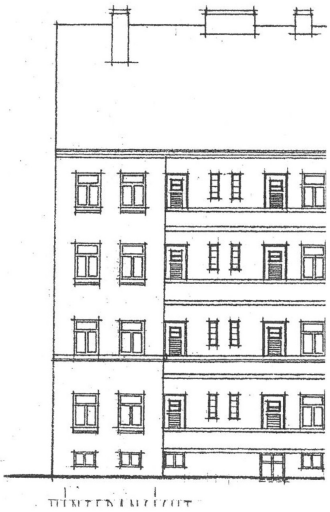
Floor plans



Grundriss – exemplarisch



Schnittzeichnung



Ansicht

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

A first impression

EXKLUSIV bei VON POLL Commercial Hamburg: Ein 4 geschossiger Rotklinker mit insgesamt ca. 1.740m² Wohnfläche plus großen Dachgeschossen, plus Vollkeller mit Zugängen zu dem großen Garten, mit Balkonen und Laubengängen, die als Balkone dienen. Der Exposépreis entspricht einem Wert von 3.335,- € je Quadratmeter Wohnfläche, ohne Nebenflächen! Zwei Eingänge für jeweils 16 Wohnungen in den sehr gefragten Größen zwischen 50 und 60 m², wobei auch 2 Wohnungen im Erdgeschoss nur 40 m² groß sind, Größen die bei Singles sehr gefragt sind und in diesem Wohnquartier ist der Anteil der Singles sehr hoch! Jede Wohnung hat einen eigenen Kellerabstellraum und so sind die beiden großen Dachgeschosse bereits fast leer, eine Zustimmung des Nachbarn für einen möglichen Dachgeschossausbau liegt schriftlich vor und der gerade erst fertig gestellte Neubau links ist sogar noch ein Geschoss höher. Ein Ausbau der Dachgeschossfläche kann hier nicht zugesagt werden und muss vom Erwerber eigenständig mit dem Bauamt abgestimmt werden, jedoch wurde bei den augenscheinlich identischen Nachbargebäuden rechts bereits die Dachgeschosse inklusive Gauben ausgebaut. Die Treppen sind massiv und vom Treppenhaus aus geht jeweils an der Hausrückseite ein Laubengang zu je 2 Wohnungen, der von vielen Mietern als zusätzlicher Balkon genutzt wird. Diese Laubengänge wurden fast komplett in 2020 innen und außen saniert, ebenso wurden neue Wohnungstüren eingebaut und Kabelkanäle für Glasfaserleitungen wurden montiert. In 2021 wurden zum Teil Keller- und Eingangspodeste saniert und einige Wohnungen wurden schon modernisiert. Alle Wohnungen verfügen selbstverständlich über Kunststofffenster mit Doppelverglasung. Durch die gesuchten Wohnungsgrößen von 40, 50 und 60m² und der sehr gefragten Lage, sollte eine konstante Vollvermietung sicher sein und bei den zum Teil alten Mietverhältnissen zu unter 8,- € je Quadratmeter ist eine entsprechende Mietsteigerung bei Mieterwechsel möglich.

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

All about the location

GRUNDBUCH VON OTTENSEN, Amtsgericht zu Hamburg -Altona, Stadtteil Bahrenfeld, mitten im Milieugebiet beziehungsweise im sozialen Erhaltungsgebiet. Diese hier angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Stadteil Bahrenfeld. Der besondere Charme dieses Stadtteils, ist noch charmanter durch den im Bau befindlichen grünen Lärmschutzdeckel geworden, und nicht zuletzt die Nähe zur Hamburger Innenstadt sowie zur Elbe, machen die Attraktivität dieser Lage aus. In der Nachbarschaft finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Cafés und viele Restaurants und diverse Märkte. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, die Barclays Arena sowie der südlich gelegene Elbstrand laden zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Die 32 Wohnungen liegen nahe der S-Bahn Station Diebsteich, welche Sie in etwa 5 min zu Fuß erreichen. Außerdem ist die nächste Bushaltestelle so gut wie vor der Tür. Sternschanze, Reeperbahn und Altona sind in 5-10 Minuten mit Bus oder Bahn zu erreichen. Zum Hauptbahnhof schafft man es mit der S-21 in 12 Minuten. Die sonstige Infrastruktur ist ebenfalls gut, so ist zum Beispiel ein großer Kaufland nur 3 Minuten Gehminuten entfernt. Die Wohnungen sind wirklich in top Lage und eine konstante Vollvermietung ist schon seit vielen Jahren in dieser speziell bei Singles gefragten Lage gegeben.

Property ID: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13 Hamburg - Commercial
E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com