Hamburg / Bahrenfeld

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

Número de propiedad: CC23224A024_online

PRECIO DE COMPRA: 5.800.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 1.740 m² • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.927 m²

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

De un vistazo

Número de propiedad	CC23224A024_online
Superficie habitable	ca. 1.740 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Año de construcción	1935

Precio de compra	5.800.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Espacio total	ca. 1.740 m²
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m²

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Datos energéticos

Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	01.06.2024
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	204.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La propiedad

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La propiedad

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La propiedad

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La propiedad

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La propiedad

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

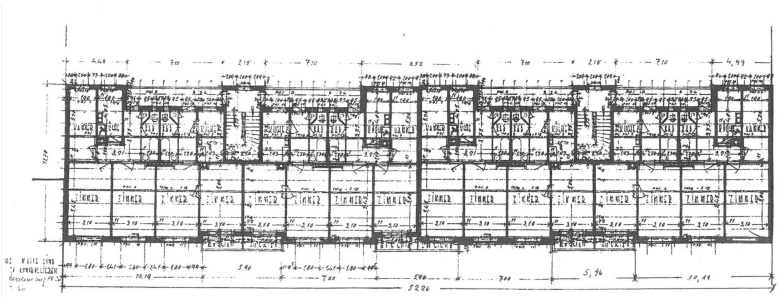
La propiedad

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

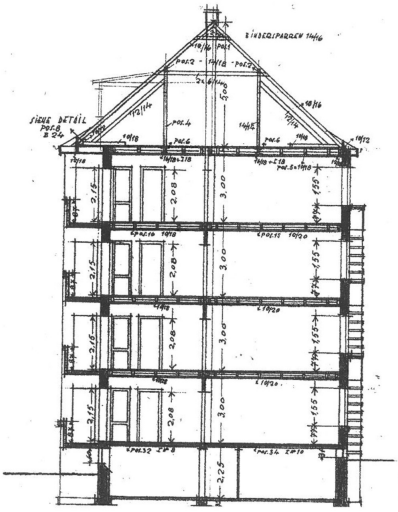
La propiedad

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

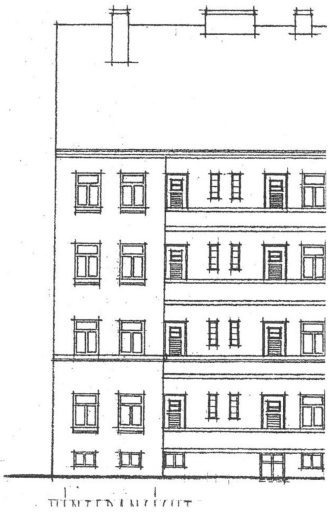
Planos de planta



Grundriss – exemplarisch



Schnittzeichnung



Ansicht

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13 Hamburgo - Comercial
E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com