

Hamburg - Wellingsbüttel

# Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage von Hamburg-Wellingsbüttel

CODE DU BIEN: 26101001



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

**PRIX D'ACHAT: 800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 401 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26101001	Prix d'achat	800.000 EUR
Surface habitable	ca. 132 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Technique de construction	massif
Pièces	7	Surface de plancher	ca. 214 m <sup>2</sup>
Année de construction	1930		
Place de stationnement	4 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	25.01.2036	Consommation d'énergie	395.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus in zentraler und gefragter Lage von Hamburg-Wellingsbüttel.

Das Objekt „Alte Apotheke“ befindet sich auf einem ca. 439 m<sup>2</sup> großen Grundstück und die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 346 m<sup>2</sup>. Zum Objekt gehören vier Stellplätze im Freien.

Das Gebäude ist gut vermietet und erzielt aktuell Mieteinnahmen von ca. 4.063 EUR monatlich (48.756 EUR jährlich), was es zu einer interessanten Kapitalanlage mit stabilem Ertragspotenzial macht.

Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet gleichzeitig attraktive Entwicklungsoptionen, sei es durch eine umfassende Sanierung oder einen Neubau nach individuellen Vorstellungen (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen). Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Investoren als auch für Projektentwickler, die das Potenzial der Lage voll ausschöpfen möchten.

Die zentrale Lage in Hamburg-Wellingsbüttel zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, eine hohe Nachfrage sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## Détails des commodités

- \* Wohn- und Geschäftshaus „Alte Apotheke“
- \* Aktive Apotheke
- \* Zentrale Lage in Hamburg-Wellingsbüttel
- \* Grundstück ca. 439 m<sup>2</sup>
- \* Wohn-/Nutzfläche ca. 346 m<sup>2</sup>
- \* Gut vermietet
- \* Ca. 4.063 € monatliche Mieteinnahmen
- \* Vier Stellplätze
- \* Sanierungsobjekt oder Neubaupotenzial
- \* Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungsmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## Tout sur l'emplacement

Das im Alstertal gelegene Wellingsbüttel befindet sich im ruhigen und grünen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den beliebtesten Wohngebieten der Hansestadt. Dieser Stadtteil besticht mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur.

Diverse angesehene Schulformen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten sind vor Ort vorhanden und fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen. Auch beliebte Tennis- und Hockeyclubs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Sportclubs sowie der Golfclub Treudelberg gestalten das Leben im idyllischen Alstertal abwechslungsreich und interessant.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten am Wellingsbütteler Markt, der beliebte Wochenmarkt sowie Restaurants und verschiedene Ärzte unterstreichen die hohe Wohnqualität. Alle weiteren Wünsche erfüllen sich im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum nebenan.

Die Hamburger Innenstadt sowie der Flughafen sind, insbesondere durch die S-Bahnstation Wellingsbüttel sehr gut zu erreichen. In Wellingsbüttel verkehren die S-Bahn-Linien S1 und S11 sowie die Bus-Linien 27, M27, 168 und 368. Mit dem PKW gelangen Sie auch in ca. 20 Minuten in die Innenstadt.

**CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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