

Hamburg

Erst Rendite - später selbst wohnen?

???????: 26028478



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

?????: 498.000 EUR • ??????: ca. 109 m² • ??????: 5 • ??????: 245 m²

?????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??? ????

????????? ??????????	26028478
???????????	ca. 109 m ²
?????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ????????????	2005
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ???????????

????? ????????	498.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????	???????????
???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????

????????? ??????????: 26028478 - 21035 Hamburg

????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	16.05.2032
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	69.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	B
???????????????	2005
???????????	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????



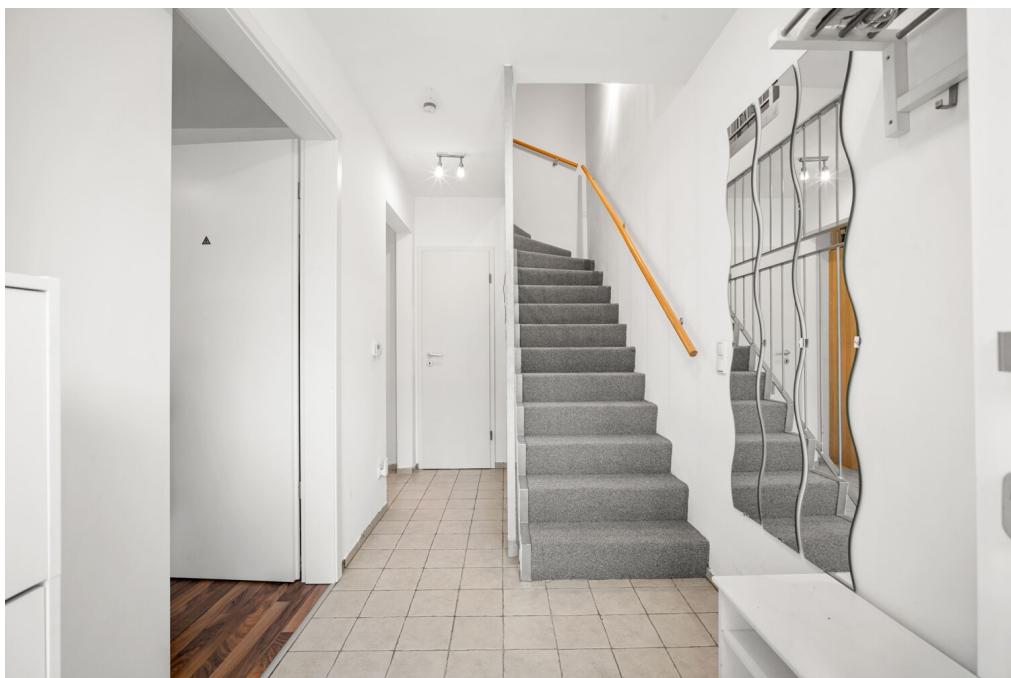
???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????



???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????



???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????



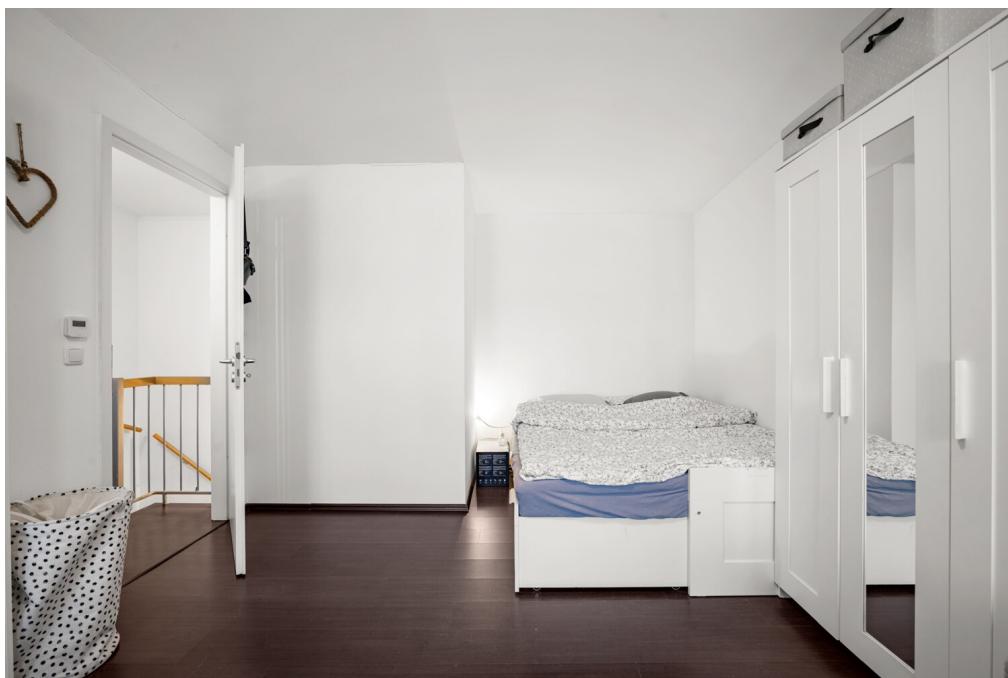
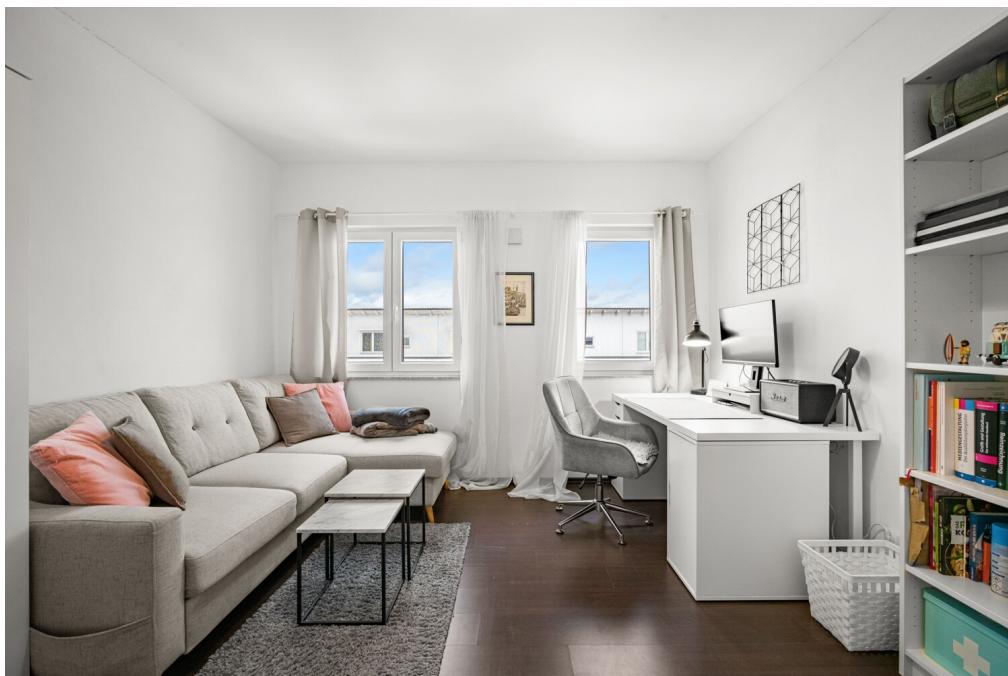
???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????



???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????



???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????



???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????



???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????



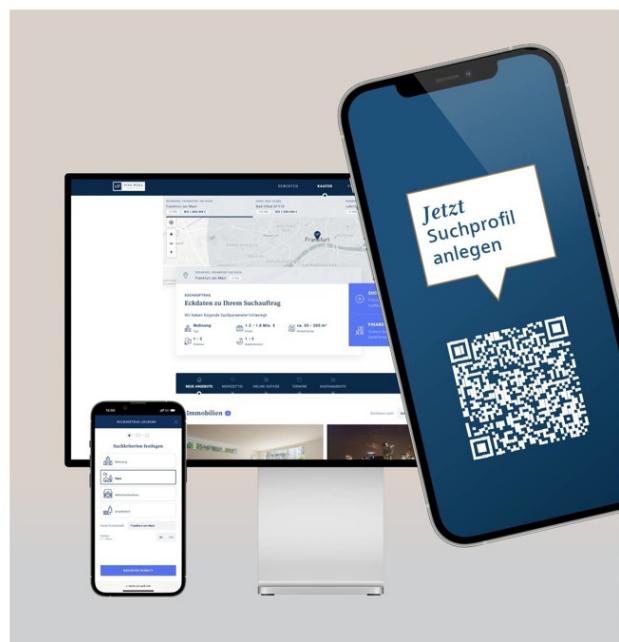
???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????



???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

?? ??????

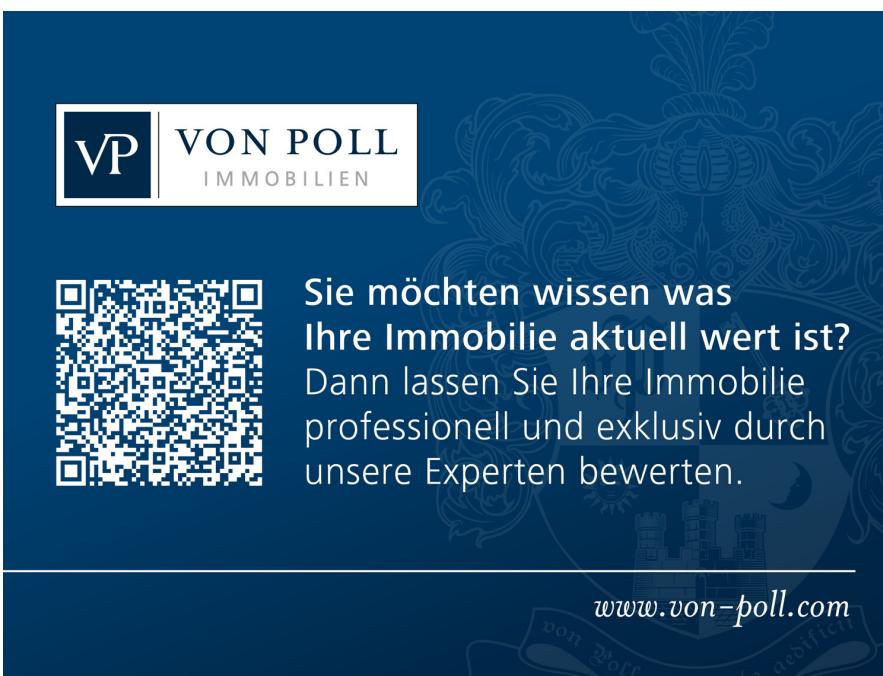


VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

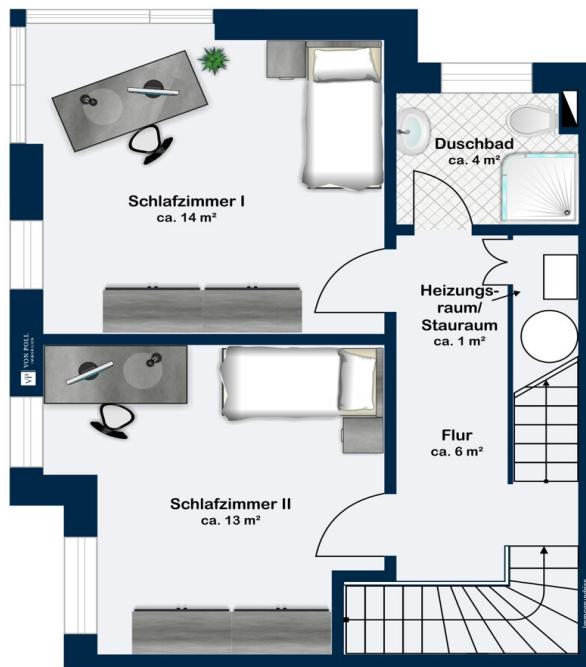
?? ??????

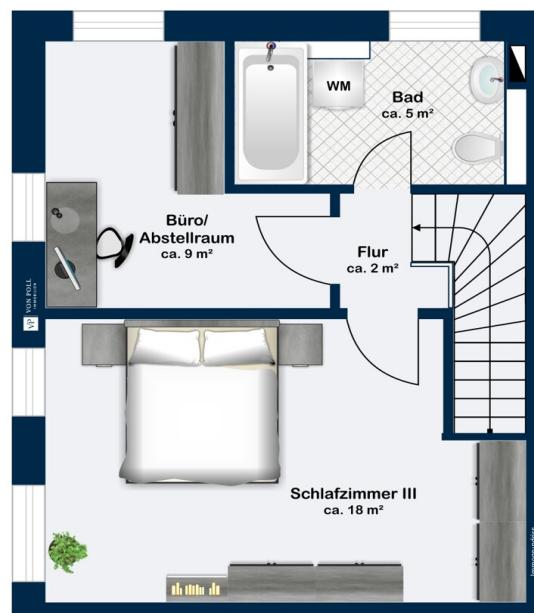
The image shows a dark blue rectangular card with white text and graphics. In the top left corner is a white square containing the letters 'VP'. To its right, separated by a thin vertical line, is the word 'VON POLL' in a serif font, with 'IMMOBILIEN' in smaller letters below it. To the right of this logo is a faint watermark of a crown and a castle. In the center-left is a small portrait photo of a woman with short brown hair, smiling. To the right of the photo, the text reads: 'Nicole Lübkemann', 'Immobilienmaklerin (IHK)', 'T: 040 - 89 72 542 0', and 'nicole.luebkemann@von-poll.com'. At the bottom right, the website 'www.von-poll.com' is written in a script font.

???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

???????







???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

??? ????? ????????

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 m² auf einem Grundstück von rund 245 m². 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 m².

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 Vorzüge 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!

???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VON POLL
REAL ESTATE

???????? ?????: 26028478 - 21035 Hamburg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com