

Hamburg Niendorf – Niendorf

# Mehrfamilienhaus mit attraktiver Rendite und Vollkeller

????????? ??????????: 25140225



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

???? ??????: 790.000 EUR • ??????????: ca. 260 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 479 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

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

???????? ??????????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

?? ??? ??????

|                      |                         |                      |                       |
|----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25140225                | ????? ???????        | 790.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 260 m²              | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ???????????????? ?????? |                      | beträgt 7,14 % (inkl. |
| ????? ?????????????  | 1956                    |                      | MwSt.) des            |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????????       |                      | beurkundeten          |
|                      | ?????? ?????????????    | ?????????            | Kaufpreises           |
|                      |                         | ?????????            | ????????              |
|                      |                         | ????????????         |                       |
|                      |                         | ???????????????????? | ca. 88 m²             |
|                      |                         | ??????               |                       |
|                      |                         | ????????????????     | ca. 260 m²            |
|                      |                         | ??????               |                       |
|                      |                         | ????????             | ??????, ??????        |

??????? ???????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 210.53 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 19.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1958           |

??????? ???????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

?? ????????



??????? ?????????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

?? ????????



??????? ???????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

?? ????????



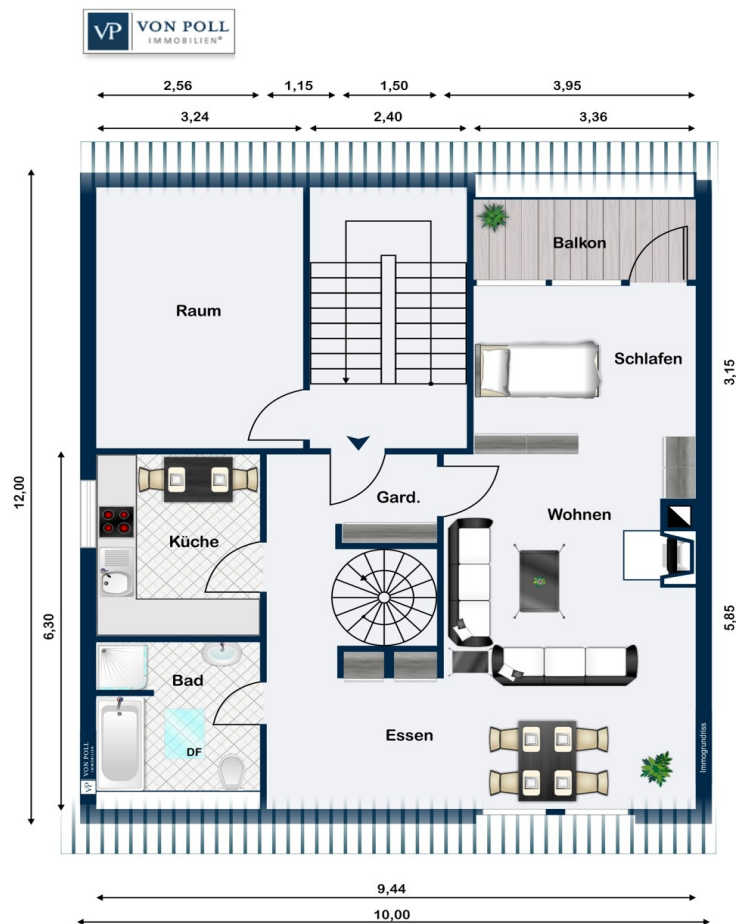
???????? ??????????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

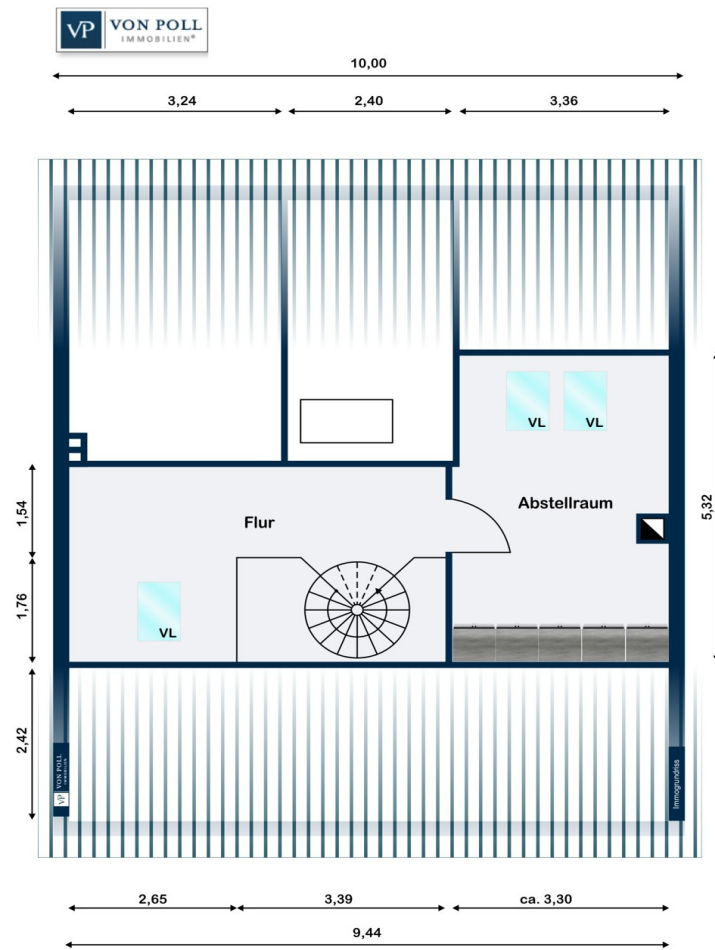
?? ?????????



??????? ???????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ???, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus, das laut Baugenehmigung vom 14.11.1955 im Jahr 1956 erbaut wurde und sich auf einem ca. 479 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch seine drei separaten Einheiten. Das Haus präsentiert sich in einer soliden Bauqualität mit einer normalen Ausstattung, was Investoren anspricht, die ein interessantes Renditeobjekt suchen.

1978 wurde das Gebäude durch einen Dachausbau erweitert, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde.

Das Haus ist voll unterkellert , hier stehen ca. 88 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Beheizt wird das Mehrfamilienhaus über eine Ölheizung.

Die Mieteinheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind teilweise modernisiert.

Die Fenster sind zum Teil mit Lärmschutz ausgestattet. Der Zustand der übrigen Fenster und der allgemeinen Bausubstanz bedarf keiner sofortigen Erneuerung, bietet jedoch Raum für Potenzial zur Modernisierung und Wertsteigerung.

Die Struktur des Hauses mit drei separaten Mieteinheiten erlaubt eine flexible Nutzung. Jede Einheit ist abgeschlossen und bietet damit Privatsphäre und Unabhängigkeit für die Bewohner. Die Mietverträge sind unbefristet, was eine kontinuierliche Einnahmequelle darstellt. Eine attraktive Rendite ist somit gesichert, was das Haus zu einer soliden Investition mit Zukunftsperspektive macht.

Die Mietverhältnisse bestehen überwiegend seit vielen Jahren. Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beträgt 46.039,00 €.

Für das Kalenderjahr 2024 betrugen die umlagefähigen Kosten inkl. Heizkosten € 14.708,00, die nicht umlagefähigen Kosten € 4.539,62

Ein idyllisch angelegter Garten steht den Mietern zur Nutzung zur Verfügung.

Auf dem großzügigen Grundstück befinden sich noch 2 Außenstellplätze.

Zusammenfassend bietet dieses Mehrfamilienhaus wertvolle Möglichkeiten für Mietliebhaber oder Investoren, die den gesunden Mix aus Wohnattraktivität und wirtschaftlicher Stabilität schätzen.

Die Immobilie liegt sehr zentral in direkter Nachbarschaft zum Tibargcenter und der entsprechenden Einkaufsstraße.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

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

Der Stadtteil Niendorf liegt im Nordwesten Hamburgs und gewann im Laufe der Zeit immer mehr an Popularität. Dieser Stadtteil besticht durch viele schöne Grünflächen, die ein idyllisches stadtnahes Wohnen ermöglichen. Nahegelegen befindet sich das Niendorfer Gehege, das zu ausgedehnten Wanderungen und Spaziergängen einlädt.

Die unweit gelegenen Sport- und Tennisvereine HTC Blumenau e.V. und der Niendorfer Turn- und Sportverein sowie das Bondenwald Bäderland bieten Freizeitsportlern ein abwechslungsreiches Programm. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Ärzte und Apotheken befinden sich im Tibarg-Center oder auch in den Einkaufsstraßen am Niendorfer Markt. Sämtliche Schulformen, Kindergärten und Kinderspielplätze finden Sie in nächster Umgebung.

Niendorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die nächste U-Bahnhaltestelle der Linie U2 ist mit wenigen Schritten zu erreichen. Mit dem ÖPNV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen in ca. 20 Minuten, mit dem Pkw in ca. 15 Autominuten.

??????? ?????????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 210.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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 vorbehaltlich 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.

???????? ??????????: 25140225 - 22459 Hamburg Niendorf – Niendorf

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

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

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0  
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

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

---

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