

Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

## Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage von Hamburg-Wellingsbüttel

????????? ??????????: 26101001



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

???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 132 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 439 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

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

???????? ??????????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

?? ??? ??????

???????? ??????????	26101001	????? ???????	995.000 EUR
????????????	ca. 132 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	7		MwSt.) des
????? ?????????????	1930		beurkundeten
?????? ?????????????	4 x ?????????????	?????????	Kaufpreises
	?????? ?????????????	?????????	
		????????????????????	ca. 214 m²
		??????	

???????? ??????????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	25.01.2036	????????????	
??????????????????		???????? ???????	395.20 kWh/m²a
???????? ???		????????????	
???? ?????????????	????	????????????	H
		??????????????	
		????????????	
		???? ?????????????	1930
		?????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	



??????? ???????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

?? ????????





??????? ?????????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

?? ????????





??????? ???????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

?? ????????





??????? ???????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

?? ????????





??????? ?????????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

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

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.

??????? ???????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

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

- \* 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



??????? ?????????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

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

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 Treudenberg 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.

??????? ?????????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 395.20 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



???????? ??????????: 26101001 - 22391 Hamburg / Wellingsbüttel – Wellingsbüttel

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

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

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

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

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

---

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