Hamburg / Bahrenfeld

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

VP azonosító: CC23224A024_online

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 5.800.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 1.740 m² • FÖLDTERÜLET: 1.927 m²

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- Kapcsolattartó

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Áttekintés

VP azonosító	CC23224A024_online
Hasznos lakótér	ca. 1.740 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
ÉPÍTÉS ÉVE	1935

Vételár	5.800.000 EUR
Lakás buildings and income properties	
Jutalék	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Teljes terület	ca. 1.740 m²
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m²

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.06.2024
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	204.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Az ingatlan

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Az ingatlan

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Az ingatlan

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Az ingatlan

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Az ingatlan

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

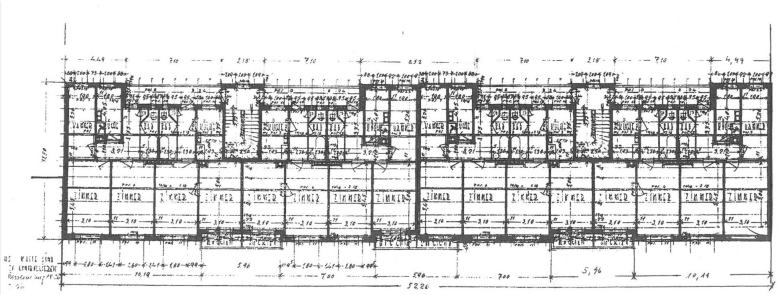
Az ingatlan

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

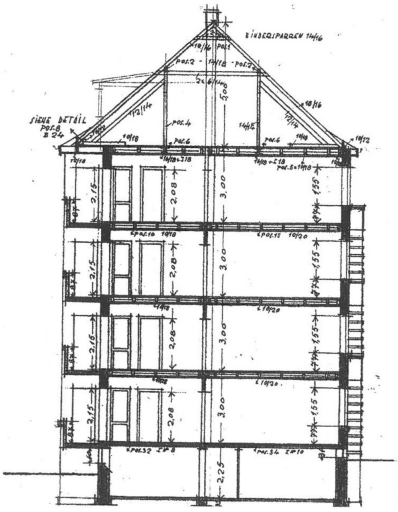
Az ingatlan

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

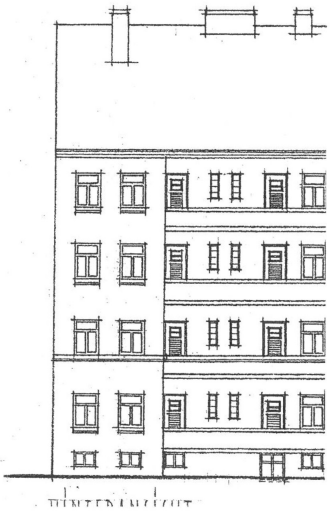
Alaprajzok



Grundriss – exemplarisch



Schnittzeichnung



Ansicht

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Az els? benyomás

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.

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christoph Wissing

Neue Gröningerstraße 13 Hamburg - Kereskedelmi
E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com