

Hamburg - Wellingsbüttel

# Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage von Hamburg-Wellingsbüttel

Codice oggetto: 26101001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 401 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26101001	Prezzo d'acquisto	800.000 EUR
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	7	Superficie lorda	ca. 214 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1930		
Garage/Posto auto	4 x superficie libera		

**Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>25.01.2036</b>	Consumo energetico	<b>395.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1930</b>

Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel

## La proprietà



Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel

## La proprietà



**Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **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**

**Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## **Ulteriori informazioni**

**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 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.

**Codice oggetto: 26101001 - 22391 Hamburg - Wellingsbüttel**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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