

Hamburg

## Erst Rendite - später selbst wohnen?

Número da propriedade: 26028478



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREÇO DE COMPRA: 498.000 EUR • ÁREA: ca. 109 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 245 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26028478	Preço de compra	498.000 EUR
Área	ca. 109 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida
Ano de construção	2005		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	69.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.05.2032	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel



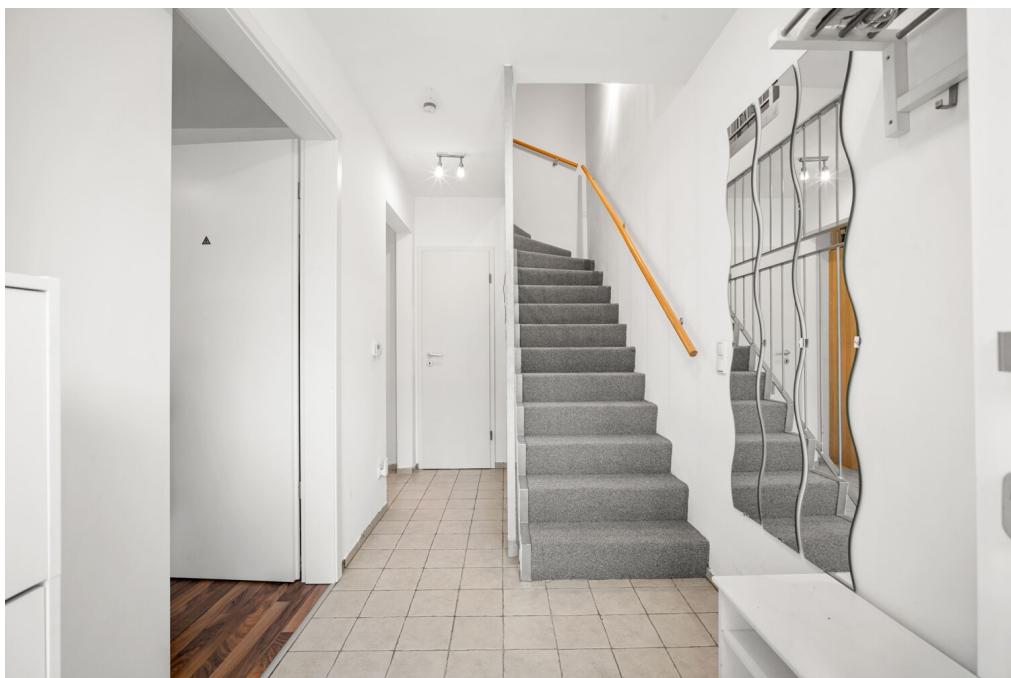
Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel



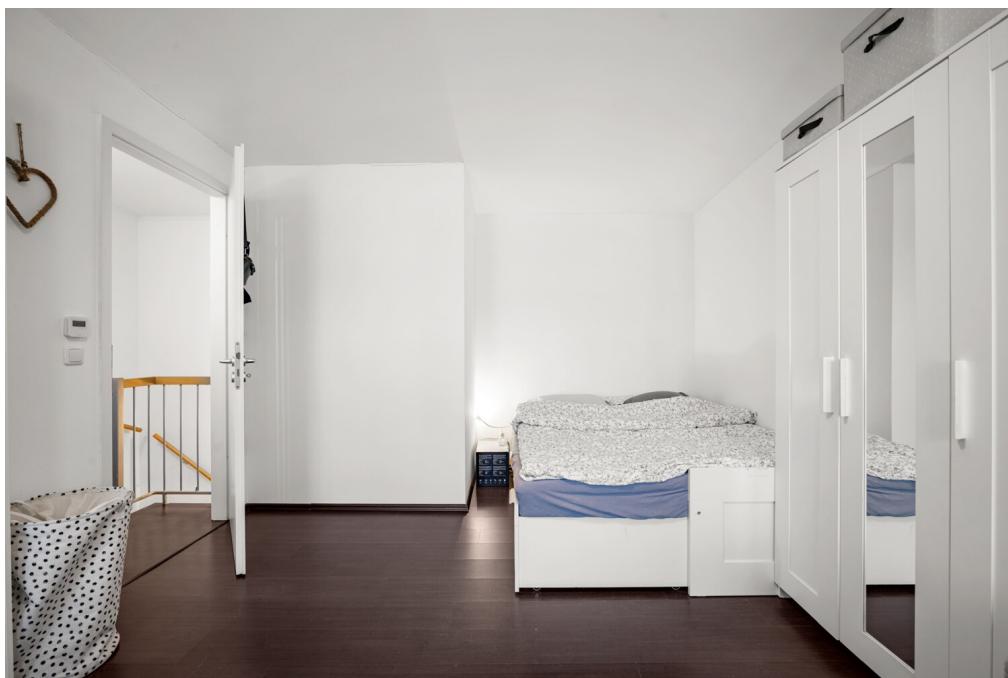
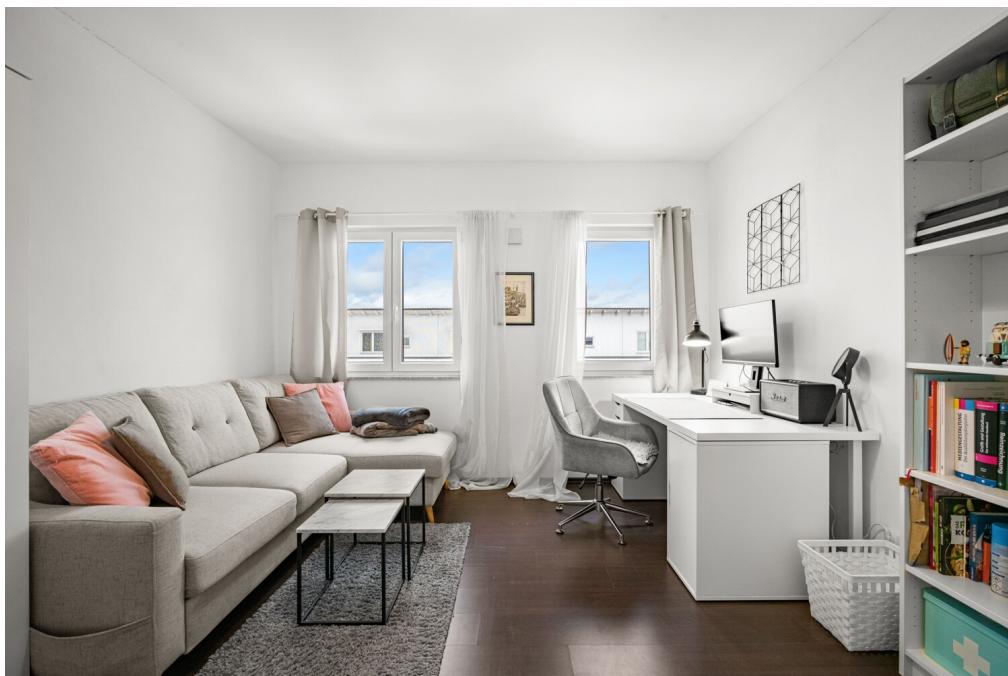
Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel



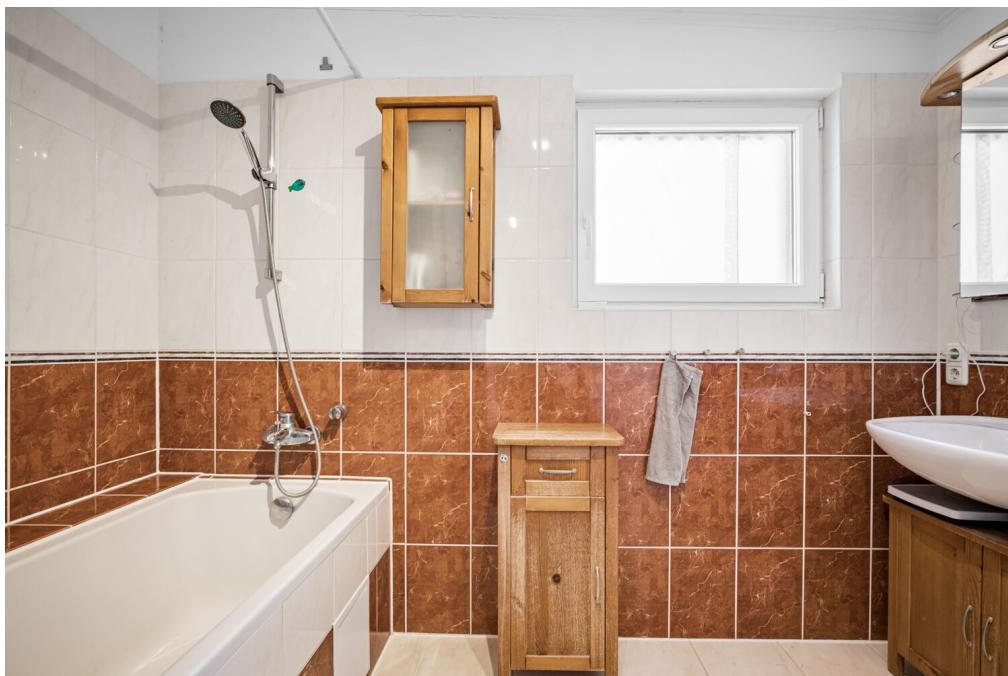
Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel



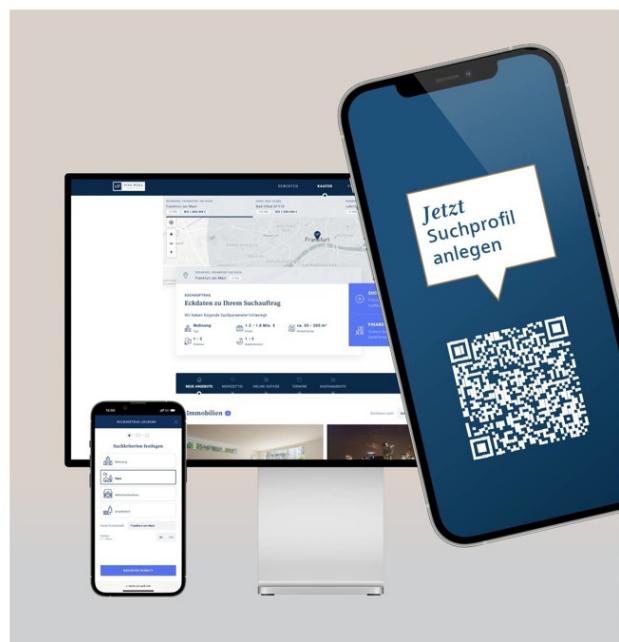
Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel

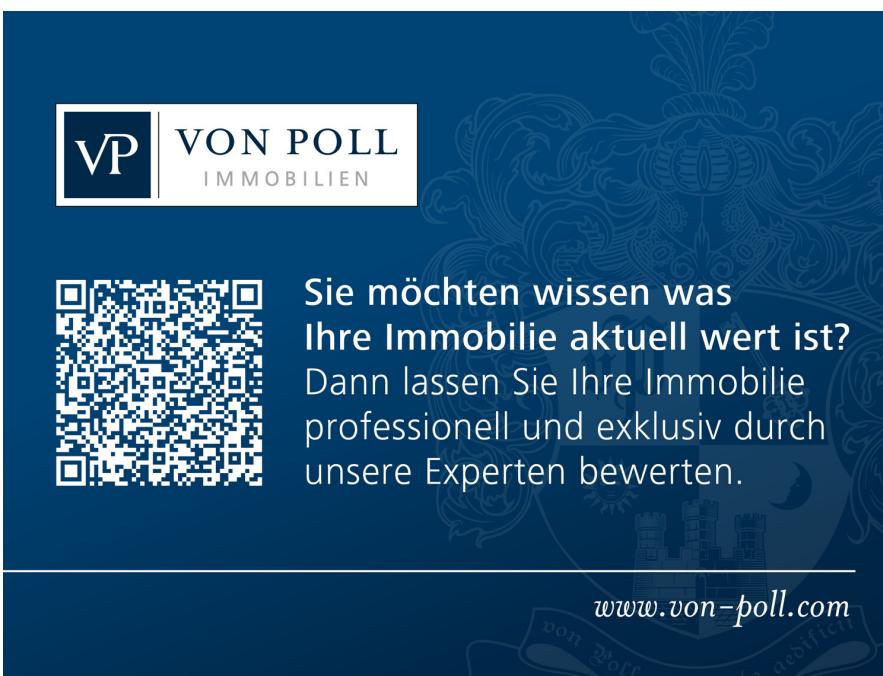


VP VON POLL IMMOBILIEN

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## O imóvel

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



Nicole Lübkemann  
Immobilienmaklerin (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
nicole.luebkemann@von-poll.com

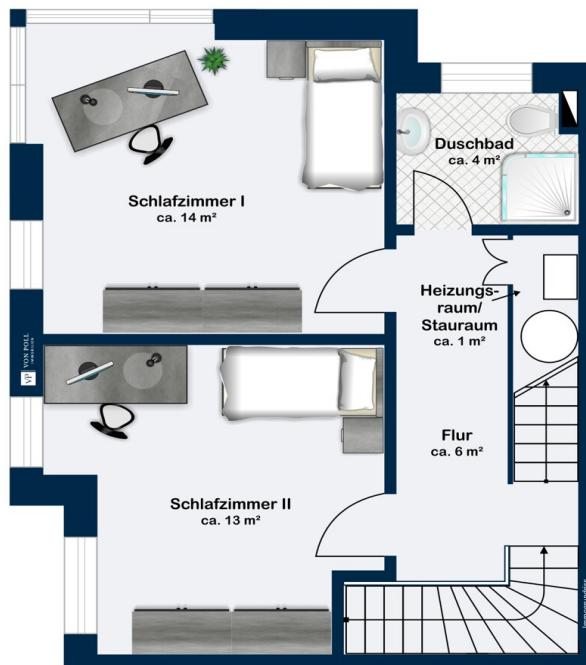
---

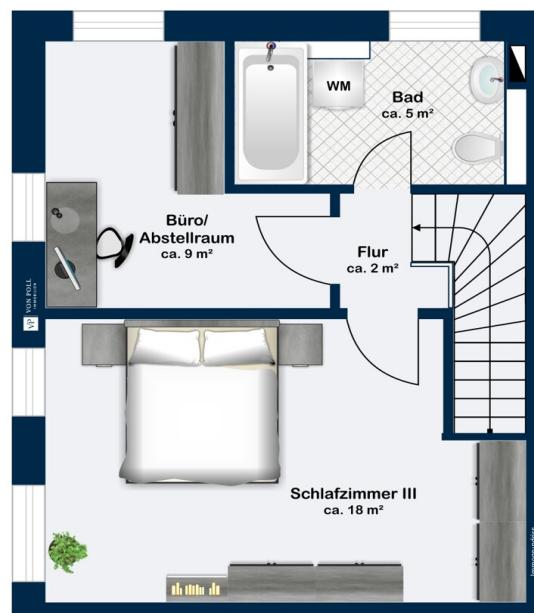
*www.von-poll.com*

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 245 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 Vorteile 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!

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## Detalhes do equipamento

### 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

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 26028478 - 21035 Hamburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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