

Hamburg – Billstedt

# Haus mit drei vermieteten Wohnungen und Sauna im Keller

Número da propriedade: 25252002-0

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 529.000 EUR • ÁREA: ca. 191 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 994 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

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

Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25252002-O                              |
| Área                   | ca. 191 m²                              |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Quartos                | 7                                       |
| Quartos                | 4                                       |
| Casas de banho         | 4                                       |
| Ano de construção      | 1969                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                                    |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 529.000 EUR                                                                        |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                              |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                             |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 24.02.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 212.57 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | G                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1969                              |

Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



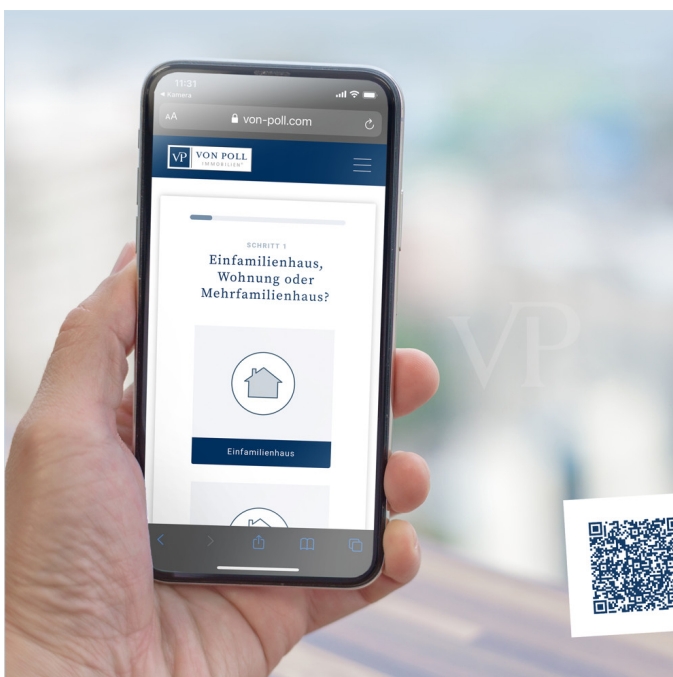
Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



**Sie möchten  
den Wert  
Ihrer Immobilie  
wissen oder  
diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



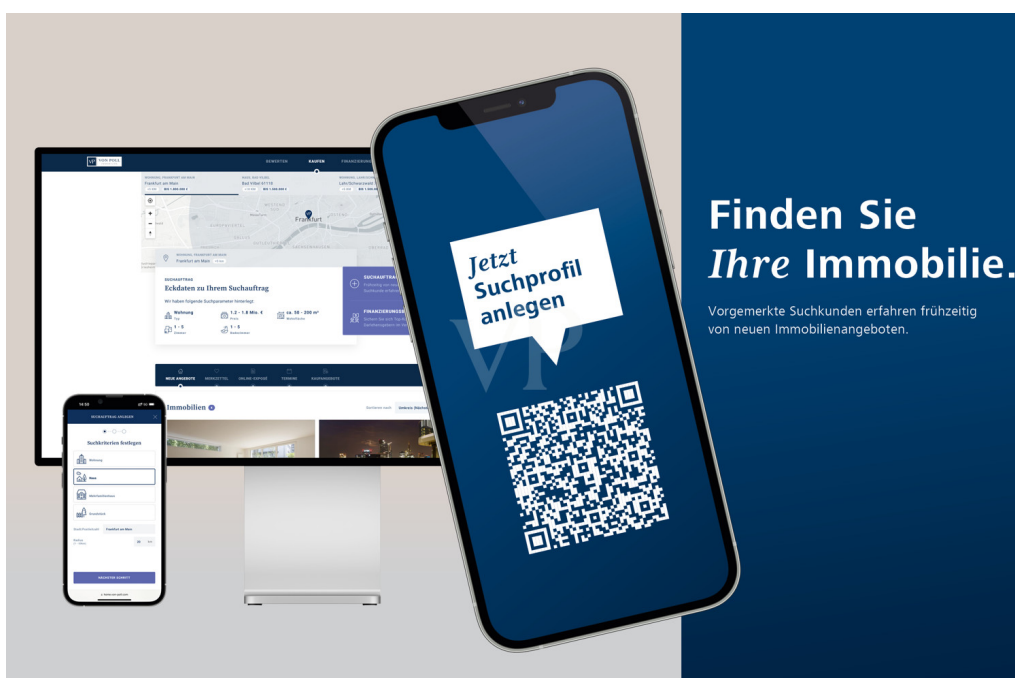
Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel

VP

VON POLL  
FINANCE

### WIR SIND FÜR SIE DA

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

A photograph of a bright, modern interior space, likely a living and dining area. The room features a light-colored wooden floor with a parquetry pattern. In the center, there is a dark wooden dining table with four matching chairs. To the left, a small white kitchenette with a sink and a small stove is visible. A large black television is mounted on the wall. A wooden staircase with a glass railing leads to an upper level. The room is well-lit, with a large window on the right side.

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

Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



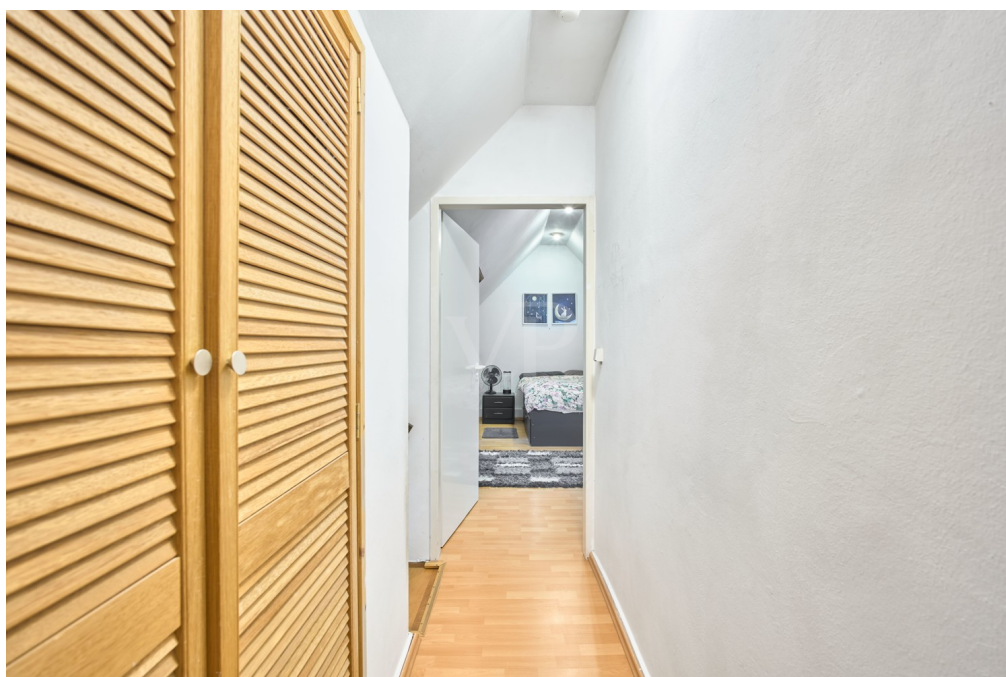
Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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

Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## 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: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 994 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kapitalanlage mit derzeit vermieteten Einheiten oder als Umbau für eine große Familie oder Generationenwohnen.

Das Objekt umfasst insgesamt drei Wohneinheiten, die aktuell vermietet sind und eine Jahresnettomiete von rund 21.600 Euro erwirtschaften. Die Struktur des Gebäudes und die Größe der Wohnungen ermöglichen eine flexible Neuaufteilung bei Bedarf, um die spezifischen Bedürfnisse einer neuen Eigentümerfamilie bestmöglich zu erfüllen.

Neben den gut geschnittenen Wohnräumen zeichnet sich das Haus durch funktionale und komfortable Ausstattung aus. Besonders hervorzuheben ist die Sauna im Keller, die den Bewohnern des Erdgeschosses nach einem langen Tag wohltuende Entspannung bietet.

Die verkehrsgünstige Lage der Immobilie ermöglicht schnellen Zugang zu wichtigen städtischen Infrastrukturen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Darüber hinaus bietet das große Grundstück ausreichend Platz im Außenbereich für individuelle Gartengestaltungen oder Erweiterungen, die den Wohnwert weiter steigern können. Ob als Spielbereich für Kinder oder als ruhiger Rückzugsort im Grünen – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig.

Diese Immobilie bietet sowohl Investoren als auch Privatkäufern eine interessante Option. Sie ist geeignet für eine nachhaltige Rendite durch Vermietung oder als flexible Lösung für Mehrgenerationenhaushalte. Ihr Potenzial liegt sowohl im derzeitigen Nutzungskonzept als auch durch die Möglichkeit einer individuellen Umgestaltung.

Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen, um weitere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie mit vielseitigen Möglichkeiten zu erwerben, die sowohl finanzielle als auch persönliche Wohnvorstellungen abdecken kann.

Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich sehr zentral und herausragend angebunden im Hamburger Stadtteil Billstedt.

Dieser besticht durch seine sehr gute Infrastruktur, so sind Geschäfte zum Bedarf des täglichen Lebens fußläufig erreichbar, Arztpraxen, Cafes, Restaurants sowie Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen und Privatschulen in der näheren Umgebung.

Auch der Schleemer Park und der Öjendorfer Park als bekannte Naherholungsgebiete sind nur einen Katzensprung entfernt und hervorragend für Jogger oder Naturliebhaber geeignet, besonders im Sommer laden diese zum Verweilen ein. Selbst die bekannten Boberger Dünen sind schnell mit dem Fahrrad zu erreichen.

Mehrere Buslinien und die U-Bahn Billstedt verbinden Öjendorf mit dem Hamburger Stadtzentrum, in etwa 15 Minuten sind Sie bereits am Hauptbahnhof, der Alster und der Hafen-City nebst dem beliebten Weltkulturerbe Speicherstadt. Ebenso erreichen Sie die Autobahn in wenigen Minuten. Über diese gelangen Sie schnell in die Innenstadt und zur Ostsee ist es nur eine knappe Stunde Fahrzeit.

Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 212.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
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.

Número da propriedade: 25252002-O - 22119 Hamburg – Billstedt

## Pessoa de contacto

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

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

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

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

---

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