

Hamburg / Bahrenfeld

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

CODICE OGGETTO: CC23224A024_online

VP

VON POLL
COMMERCIAL®



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 5.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.740 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.927 m²

CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	CC23224A024_online	Prezzo d'acquisto	5.800.000 EUR
Superficie netta	ca. 1.740 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Superficie commerciale	ca. 1.740 m ²
Anno di costruzione	1935	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 0 m ²

CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Dati energetici

Riscaldamento	GAS	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.06.2024	Consumo energetico	204.10 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La proprietà



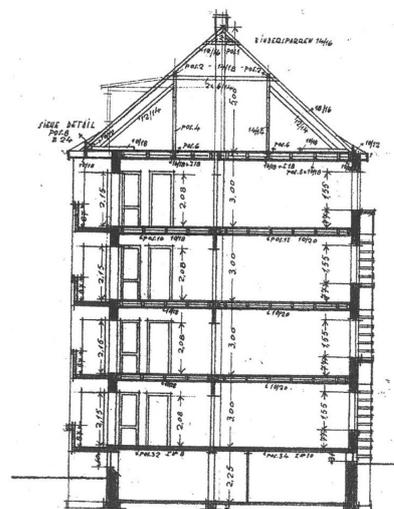
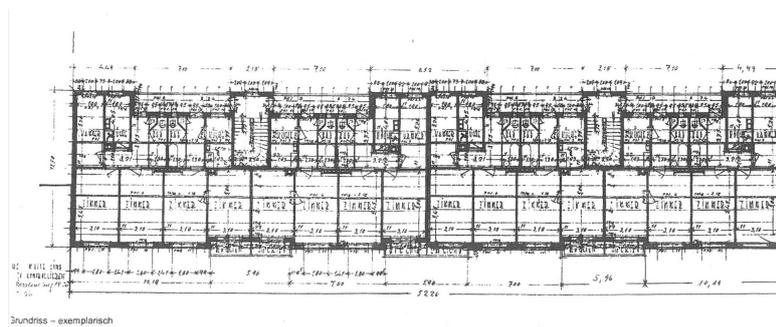
CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Planimetrie



Schnittzeichnung



Ansicht

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Tutto sulla posizione

GRUNDBUCH VON OTTENSEN, Amtsgericht zu Hamburg -Altona, Stadtteil Bahrenfeld, mitten im Milieugebiet beziehungsweise im sozialen Erhaltungsgebiet. Diese hier angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil 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.

CODICE OGGETTO: CC23224A024_online - 22761 Hamburg / Bahrenfeld

Partner di contatto

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

Christoph Wissing

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com