

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hamburg

### Mehrfamilienhaus Hamburg-Nienstedten



Objekt-Nr. **OM-311272**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.950.000 €**

Ansprechpartner:  
GbR Lahann Kiwi

Karl-Jacob-Str. 35  
22609 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	517,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	328,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von Privat - Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 4 vermieteten Wohneinheiten und 2 Garagen. Teilungserklärung zum späteren Verkauf einzelner Wohnungen möglich.

Kontakt: GbRLahannKiwi@gmail.com

Besichtigungstermin nach Absprache.

Dieses Haus mit 4 Mietwohnungen auf 4 Ebenen besticht durch eine ideale Südlage mit großen Balkonen im OG und im DG. Im EG befindet sich eine wunderschöne Terrasse.

Die Wohnungen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss beeindrucken mit einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer sowie im EG und OG mit jeweils 3 wunderschönen Erkern. Das EG beeindruckt direkt vom Entree über Diele in die optimal aufgeteilten Wohnräume. Das Wohnzimmer im EG und OG beeindruckt mit je 2 Erkern zum Süden und Westen. Es gibt eine großzügige Doppelflügeltür zur Terrasse/Balkon. Im EG und OG gibt es neben dem Vollbad ein Gä-WC. Die EG Wohnung hat einen eigenen Hauseingang, alle anderen Wohnungen sind über das Treppenhaus erreichbar. Jede Wohnung hat im Keller einen eigenen Abstellraum (gekennzeichnet im Grundriss mit 4,5,7,8). Der Kellerflur ist gefliest. Es gibt eine separate Außentür und Außenkellertreppe. Die Gasthermen befinden sich in den einzelnen Wohnungen, es gibt keinen Heizungsraum im Keller (5= Kellerraum OG, 4= Keller EG, 8 = Keller DG, 7= Keller Souterrain). Im Raum 2 sind Strom- und Wasseranschlüsse sowie Kabel-TV Anschluss.

Die Doppelgarage wird momentan von den Mietern im EG und im OG genutzt. Sie hat ein elektrisches Tor.

## Ausstattung

Alle 4 Wohnungen sind aktuell vermietet.

Wohnflächen und Gesamt-NKM, NK:

Souterrain: 2Zi., ~50m<sup>2</sup>

Bestehendes Mietverhältnis seit 01.01.2020

EG: 4Zi., ~106m<sup>2</sup>

Bestehendes Mietverhältnis seit 01.01.1986

OG: 3Zi., ~102m<sup>2</sup>

Bestehendes Mietverhältnis seit 01.03.2001

DG: 2 Zi. , ~70m<sup>2</sup>

Bestehendes Mietverhältnis seit 01.07.2020

Nettojahreskaltmiete: ca. 50.000 €

Alle Wohnungen haben eine eigene Gastherme.

EG (2021) neues Buderus Gasbrennwertgerät.

DG (2020) und Souterrain (2017) Wohnung modernisiert (neue Küchen, neue Bodenbeläge)  
Neue Heizkörper und neue Gasbrennwerttherme im Souterrain.

Die Bäder der 4 Wohnungen sind nicht modernisiert.

Die Kelleraußenwände der Souterrainwohnung sind gedämmt.

Das Haus beinhaltet eine Ringdrainage um die Kellersohle mit Spülschächten an den Hausecken.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

**Lage**

Traumhafte ruhige Sackgassenlage in Hamburg Nienstedten.

Zu Fuß sind Sie in ca. 6 Minuten an der S-Bahn Station Klein-Flottbek sowie in 10 Min. an der Elbe, in Teufelsbrück ebenso in ca. 10 Min. (Airbus). Im Westerpark ist man in 5 Min.

Elbchaussee und Spitzenklasserestaurants wie das Louis C. Jacob in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar, ebenso Jenischpark, Hirschpark und Botanischer Garten.

Das Elbe Einkaufszentrum ist in 5 Min. mit dem Auto erreichbar (TG Stellplätze vorhanden).

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	135,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Ansicht Eingangsseite Osten

# Exposé - Galerie



Ansicht Nord-West



Ansicht West

# Exposé - Galerie



Ansicht EG Terrasse Süd



Souterrain Wohnküche

# Exposé - Galerie



Souterrain WZ1



Souterrain WZ2

# Exposé - Galerie



Souterrain SZ



Souterrain Flur

# Exposé - Galerie



Garten Südseite



DG WZ1

# Exposé - Galerie



DG WZ2



DG Flur (vor Malerarbeiten)

# Exposé - Galerie



DG Küchenplan



DG Küche1

# Exposé - Galerie

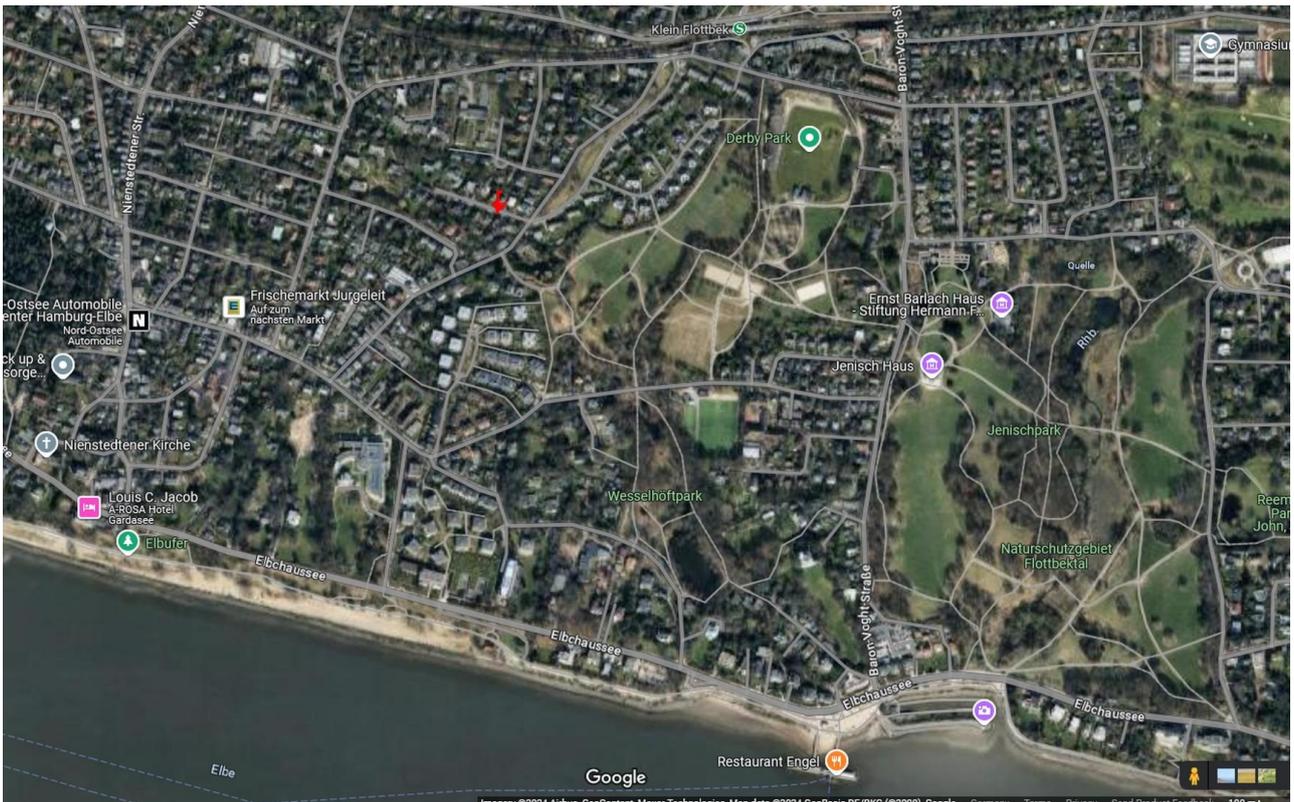


DG Küche2



DG SZ

# Exposé - Galerie



Lageplan (roter Pfeil)

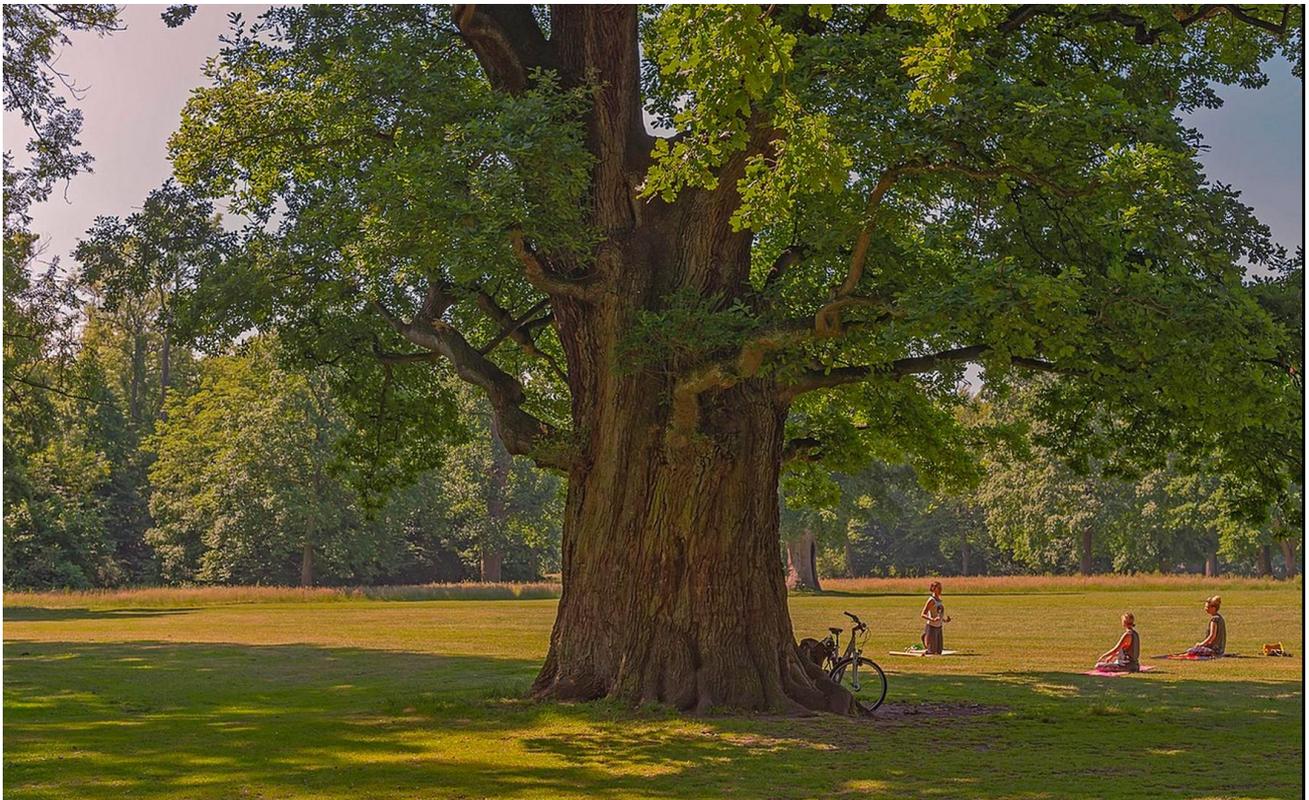


Elbufer Bild 1

# Exposé - Galerie



Jenischpark

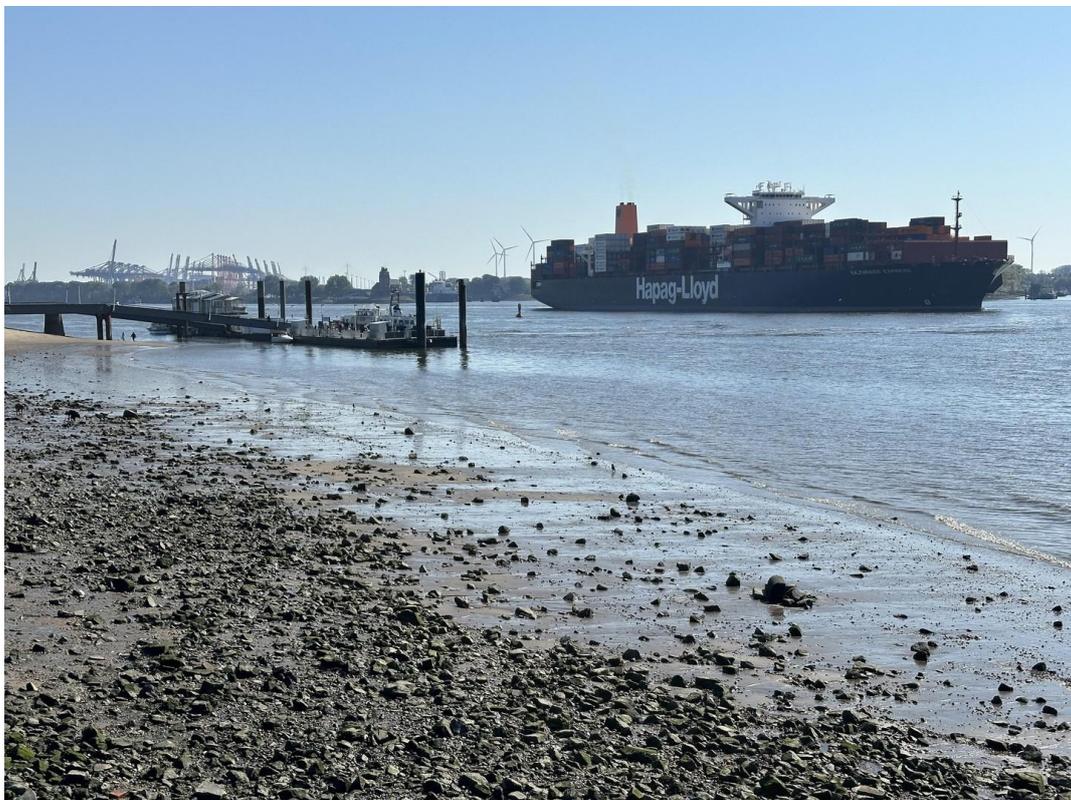


Große Eiche im Jenischpark

# Exposé - Galerie

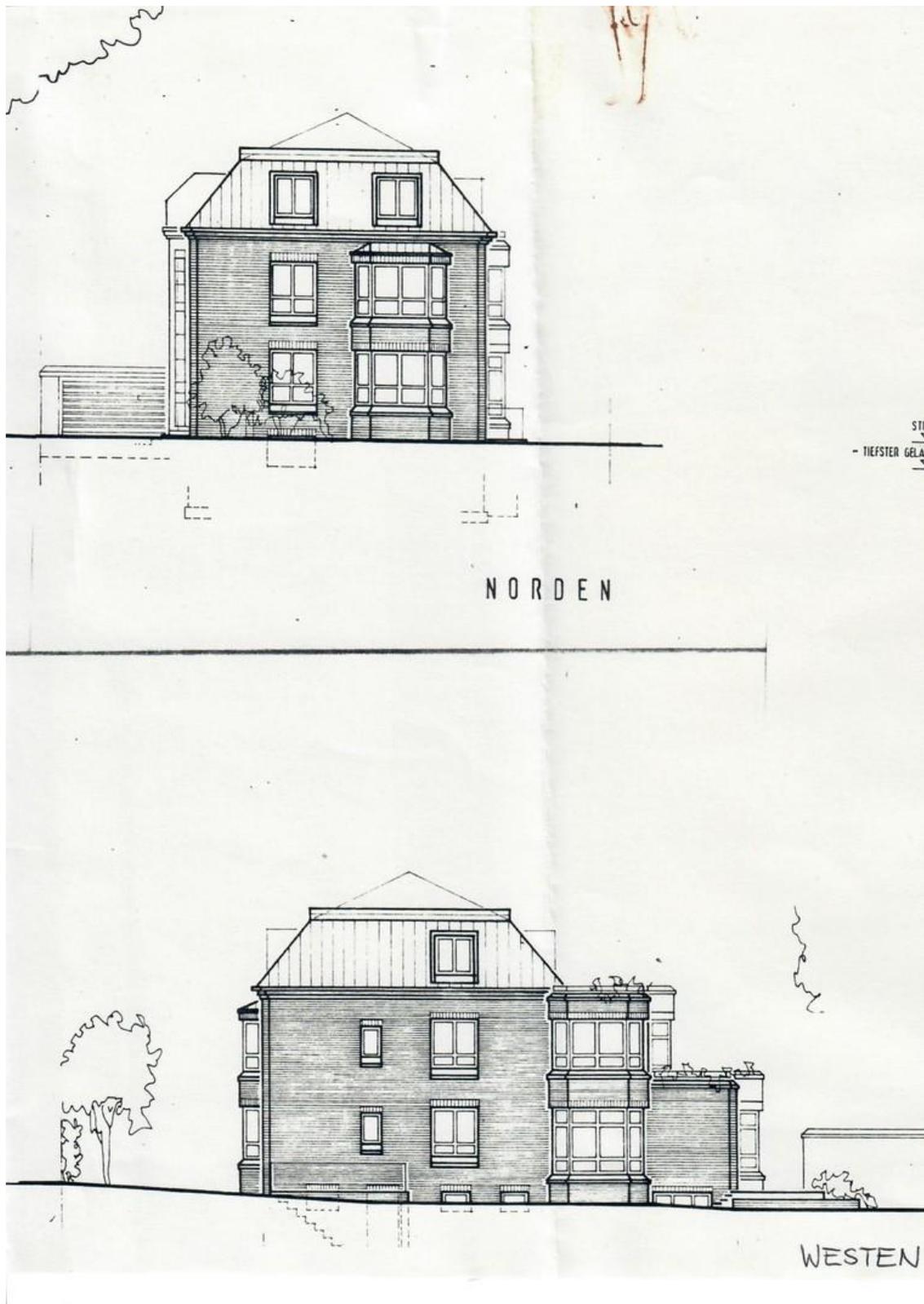


Elbufer Bild 2



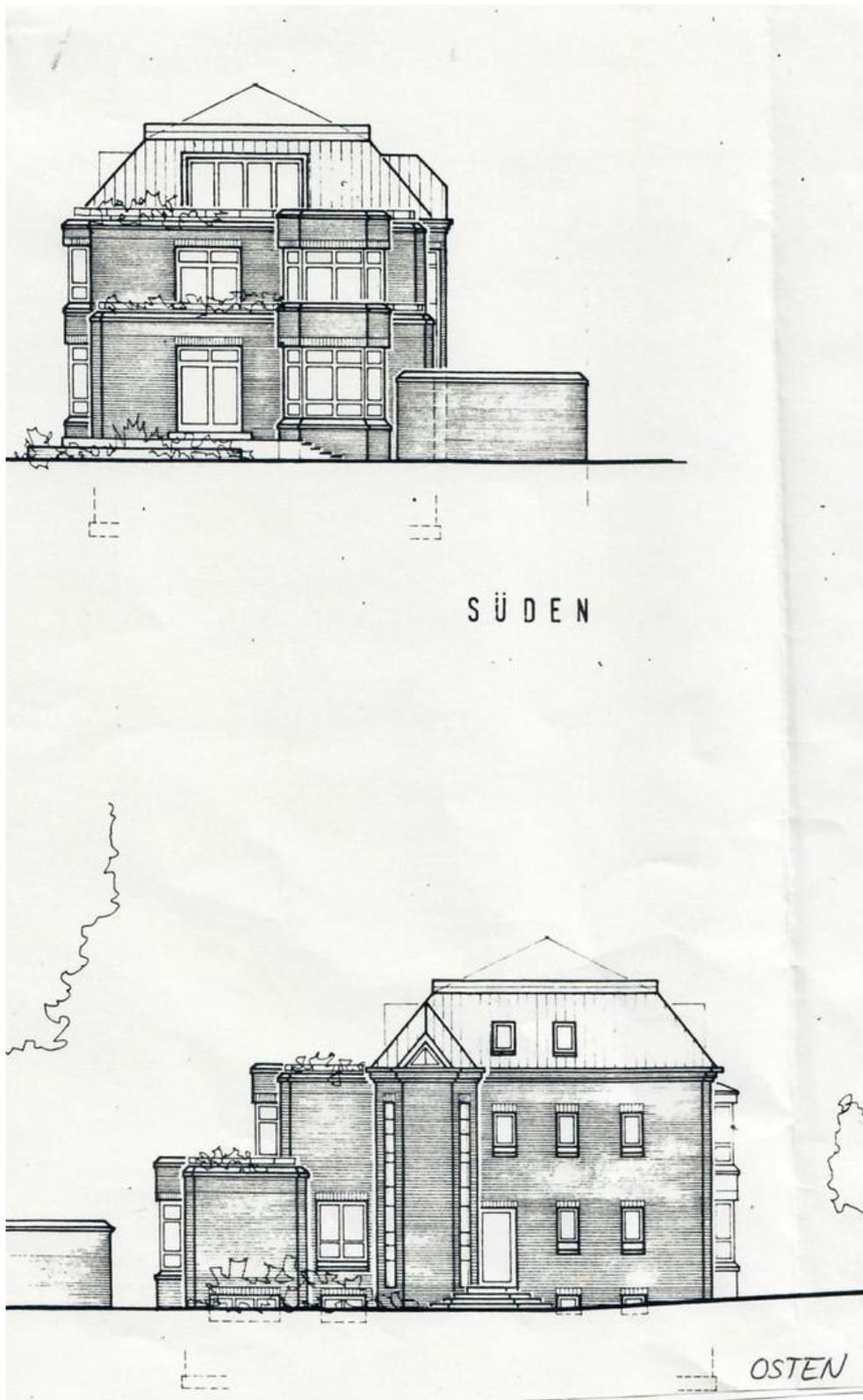
Anleger Teufelsbrück

# Exposé - Grundrisse



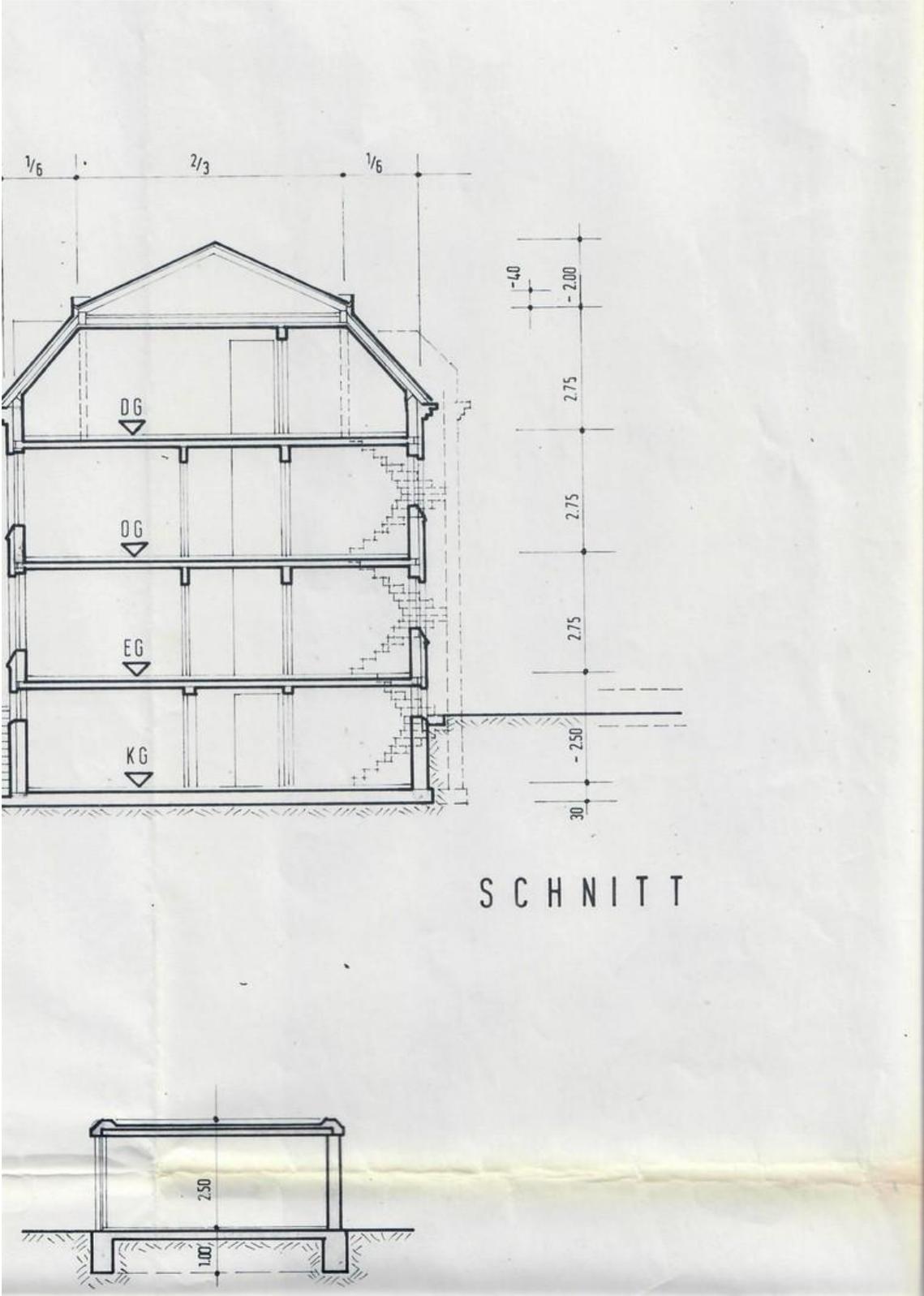
Seitansicht Norden Westen

# Exposé - Grundrisse



Seitansicht Süden Osten

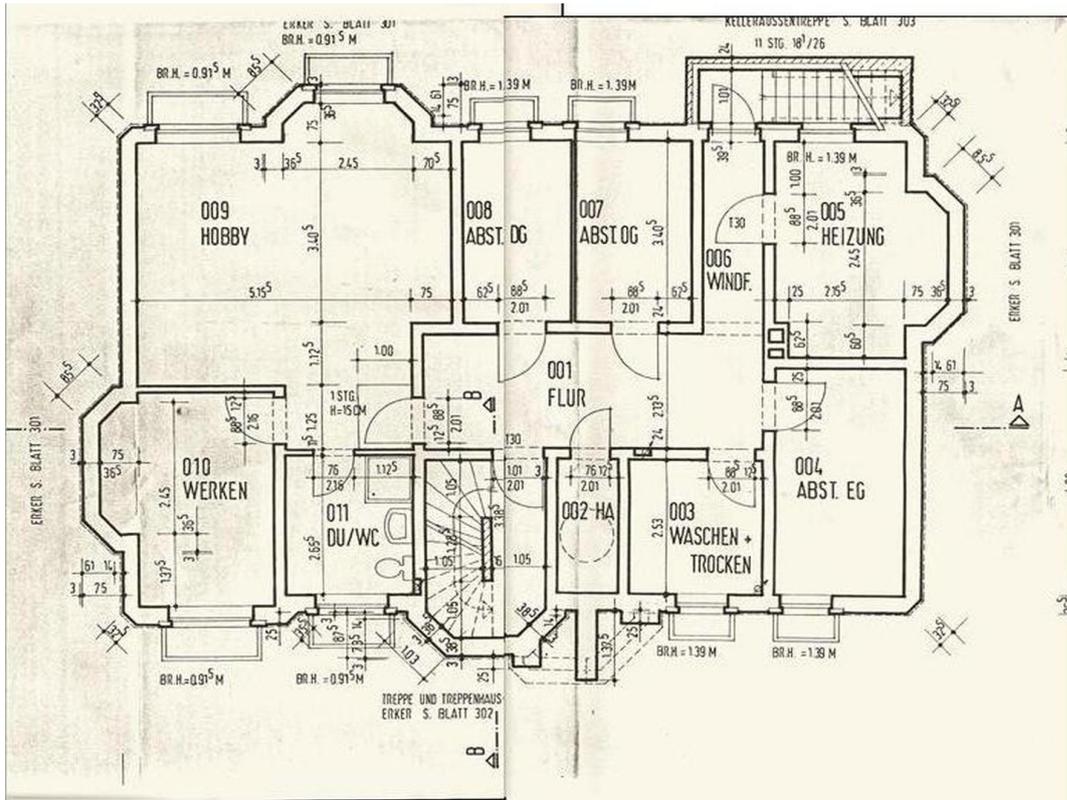
# Exposé - Grundrisse



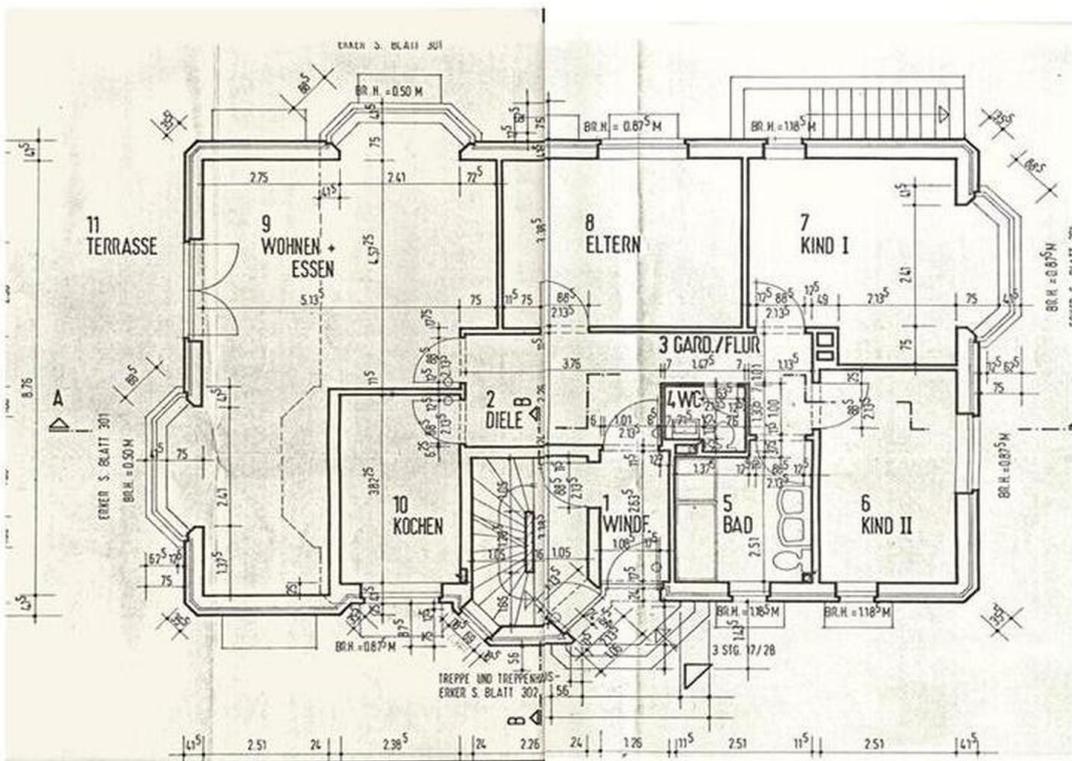
SCHNITT

Schnitt

# Exposé - Grundrisse



Souterrain



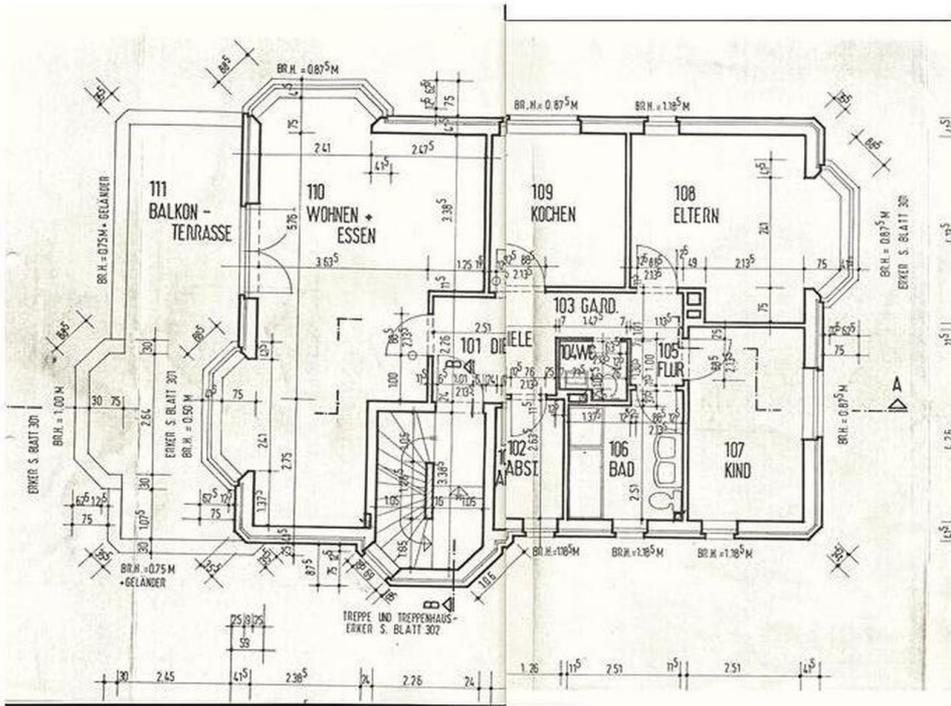
Erdgeschoss

KG: Hobby (Wohnzimmer, Küche) / Werken (Schlafzimmer) / Du/WC = vermietet  
 Anmerkung: im Wohnzimmer tiefe normale Fenster, Bad SZ normale Fenster mit Kassennuten halbhoch

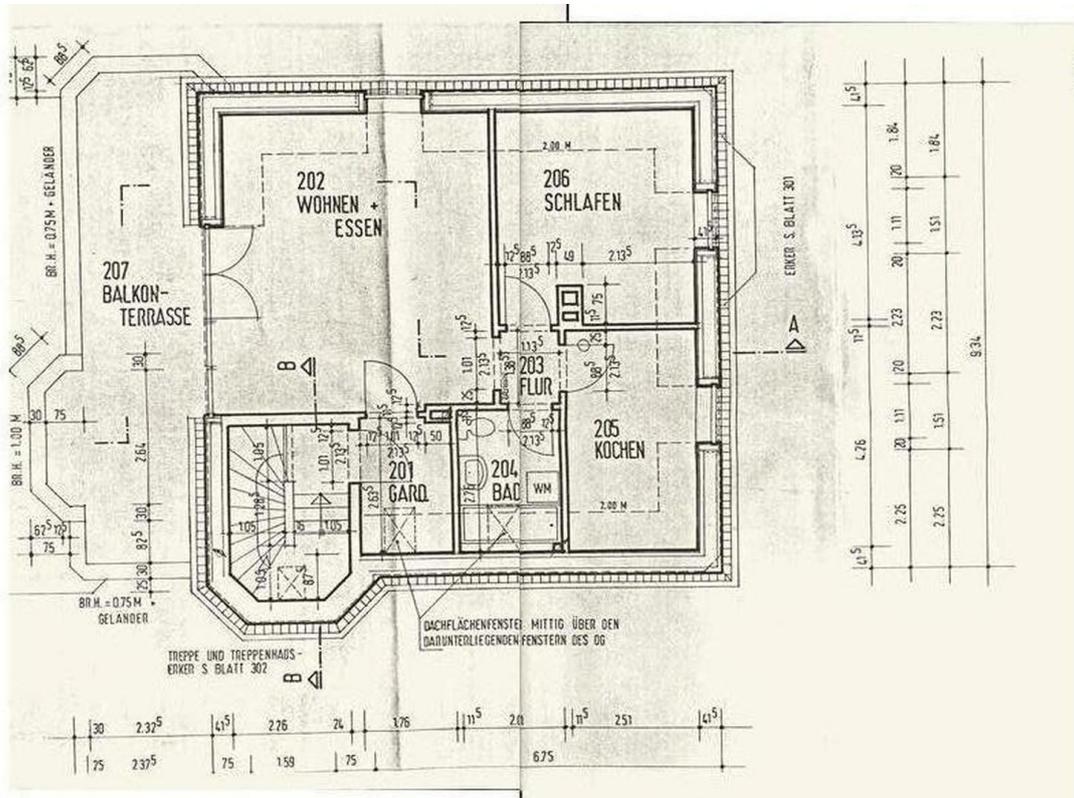
EG:

# Exposé - Grundrisse

OG:



Obergeschoss



Dachgeschoss

DG-I