

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hamburg

### gepflegtes MFH als Kapitalanlage und Vorsorge



Objekt-Nr. **OM-326687**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **892.800 €**

21075 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1954	Gesamtfläche	279,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	405,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	279,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	36.000
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	36.000
Übernahme	sofort	Preis pro Parkfläche	100 €
Modernisierung Jahr	2019	Anzahl Einheiten	1
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Objekt präsentiert sich als gepflegtes Mehrfamilienhaus mit einer gehobenen Ausstattung und drei vermieteten Wohnungen.

Es richtet sich an Vermieter, Investoren und Anleger, die eine attraktive Rendite erzielen oder in eine solide Altersvorsorge investieren möchten.

Durch die initiativ ergriffenen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen befindet sich das Objekt in einem sehr guten Zustand - aus zweiter Hand, stets in Familienbesitz.

Die Wohnungen verteilen sich wie folgt:

Erdgeschosswohnung: 4 Zi., 102,37qm

- mit einer überdachten Terrasse
- Zugang zum Garten
- Nutzung der Garage (1 Stellplatz + kleine Auffahrt)

Obergeschosswohnung: 3 Zi., 103,74 qm

- mit überdachtem Balkon (Nordwest)
- mit Wintergarten (Südost)

Dachgeschosswohnung: 3 Zi., 72,86 qm

- Drei Zimmer mit charmantem Ambiente.

Zum Anwesen gehören ein ansprechender Garten sowie eine Garage, welche der Erdgeschosswohnung zugeordnet ist. In den vergangenen Jahren wurden bereits diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umfangreich und zukunftsweisend durchgeführt, darunter die Dacheindeckung und Dachdämmung, neue Fenster, eine einbruchssichere Haustür, sowie ein Wintergarten.

Des Weiteren ist das Objekt außen mit einer Fahrradgarage und innen mit einer Klingelanlage mit Kamera ausgestattet.

Die zentrale Lage, die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die vielfältigen Einrichtungen in der Umgebung machen diese Immobilie zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Sämtliche Informationen zu vergangenen Renovierungsmaßnahmen etc. wurden sehr sorgfältig aufbewahrt und aufbereitet, können daher gerne in Kurzform zur Verfügung gestellt werden.

Für weitere Informationen und Fotos oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Zum Schutz der Privatsphäre ist eine eigenständige Besichtigung ausdrücklich nicht gestattet. Hierzu nutzen Sie bitte das Kontaktformular.

- ohne Courtage -

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Heimfeld, einem beliebten Stadtteil des Bezirks Harburg.

In ruhiger Umgebung gelangen Sie fußläufig schnell zu diversen Sportvereinen, Spielplätzen, dem Meyers Park sowie die Harburger Berge.

Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße. Es ist eine äußerst attraktive Umgebung, mit einer schönen Nachbarschaft. Gleichzeitig bietet Ihnen die Lage eine hervorragende Infrastruktur, denn in unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Einrichtungen, die zu einer erstklassigen Lebensqualität beitragen.

Die medizinische Versorgung ist durch zwei Kliniken in Heimfeld, mit weiteren Hausärzten, Zahnärzten und Fachärzten direkt vor Ort sowie im Harburger Stadtzentrum vollumfänglich gewährleistet.

Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, Kitas, Gymnasien und Stadtteilschulen sind ebenfalls in direkter Umgebung vorhanden. Des Weiteren befinden sich Bäcker, Sportvereine und Supermärkte in bequemer Reichweite.

Im Bezirk Harburg befindet sich der Außenmühlenteich, ein Naherholungsziel mit anliegendem Schwimmbad. Zudem zählen das zentral gelegene Kino, das Einkaufszentrum "Phönix-Center" mit über 110 Geschäften und weitere beliebte Einkaufs- und Erlebnismöglichkeiten zu den beliebten Hotspots in Harburg.

Die S-Bahn ist in nur fünf Gehminuten erreichbar, die nächstgelegene Bushaltestelle mit gut traktiertem Fahrplan in lediglich drei Gehminuten. Fahrt bis zum Hamburger Hauptbahnhof: 20 Minuten.

Darüber hinaus ist mit der B73 eine direkte und ausgezeichnet gute Verkehrsanbindung zur A7, A1, B75 gegeben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



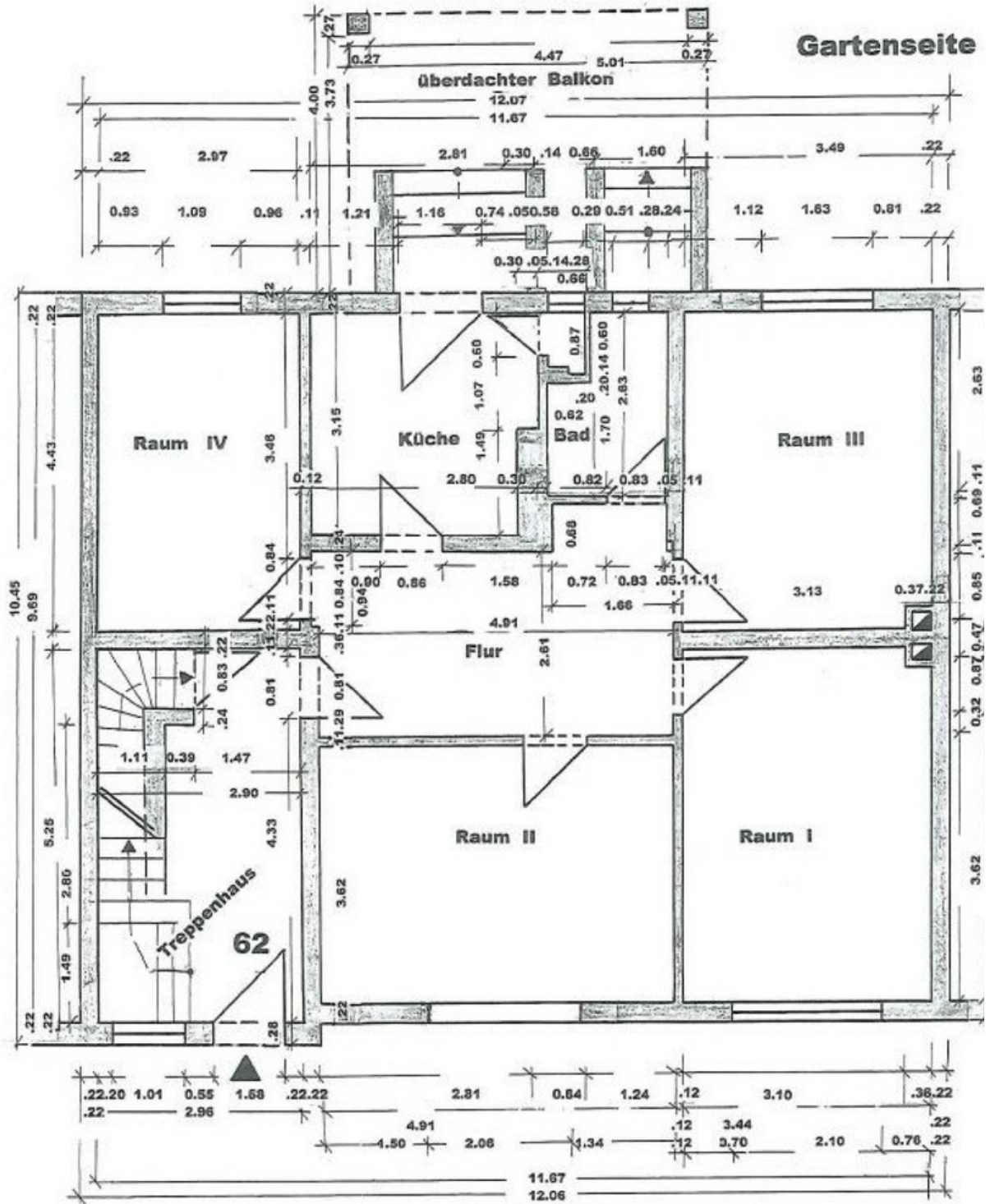
# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

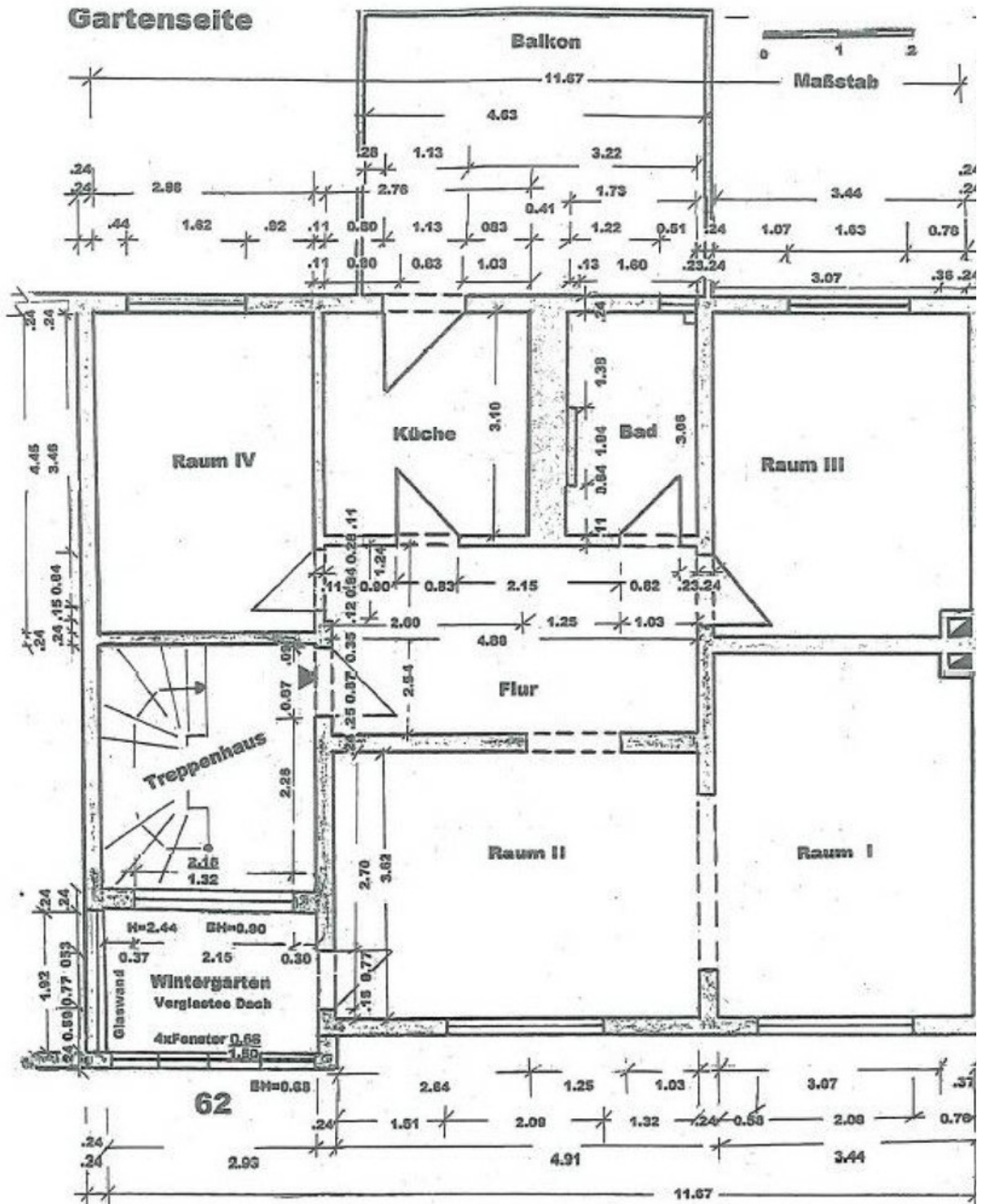
## Plan Erdgeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

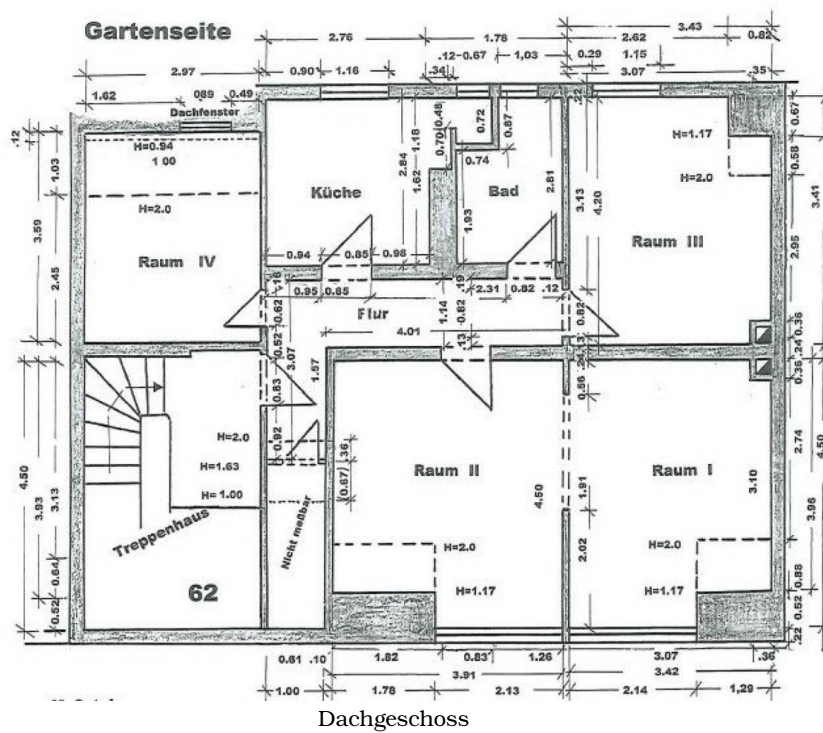
## Plan Obergeschoß



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

Plan Dachgeschoß



Dachgeschoß