

## Ideal zur Kapitalanlage! 4 vermietete Wohnungen mit weiterem Potenzial in einem 5-Familienhaus in HH



Schwartauerstr. 14, 22453 Hamburg

### Details

ImmoNr	754	Provision	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Objektart	Haus	Provisionspflichtig	Ja
Objekttyp	Wohnanlage	Wohnfläche	ca. 289 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Anlage	Gesamtfläche	ca. 289 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Zimmer	12
Kaufpreis	995.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	6
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	2.315,00 €		

Anzahl Badezimmer	4	Energieausweis gültig bis	08.07.2029
Grundstücksgröße	ca. 500 m <sup>2</sup>	Baujahr lt.	1970
Vermietbare Fläche	ca. 289 m <sup>2</sup>	Energieausweis	
Anzahl Wohneinheiten	4	wesentlicher	Gas
Ausstattung	4 saubere und gepflegte Wohnungen in Mehrfamilienhaus in Hamburg.	Energieträger	
Baujahr	1970	Befeuerung	Gas
Zustand	Gepflegt	Heizungsart	Gasheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Etagenzahl	3
Endenergieverbrauch	154,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Balkon/Terrasse	Ja
		Kabel Sat TV	Ja
		Vermietet	Ja

## Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage von Hamburg und überzeugt durch seinen gepflegten Zustand sowie eine vielseitige Wohnungsstruktur. Zum Verkauf stehen vier von fünf Wohneinheiten, die sich optimal zur Kapitalanlage eignen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei nahezu identische 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 70 m<sup>2</sup>. Beide Einheiten verfügen über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer bzw. Büro, eine separate Küche, ein Bad sowie ein großzügiges Wohnzimmer und bieten damit flexible Nutzungsmöglichkeiten. Beide Wohnungen haben einen Balkon und Zugang zum eigenen Garten.

Im 1. Obergeschoss liegen ein kompaktes Apartment mit ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ausgestattet mit Duschbad und kleiner Küchenzeile, sowie eine großzügige Maisonettewohnung mit ca. 117 m<sup>2</sup>, die sich über das 1. Obergeschoss bis in das Dachgeschoss erstreckt. Diese besondere Einheit bietet im unteren Bereich eine helle Wohnküche und im oberen Teil einen weitläufigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer sowie ein komfortables Badezimmer.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone, die beiden Wohnungen im Erdgeschoss haben eine zusätzliche Gartennutzung.

Alle Wohnungen sind vermietet und befinden sich in einem sauberen und gepflegten Zustand, was dem Objekt einen sicheren Ertrag und attraktive Perspektiven für Investoren bietet.

Der 60 jährige Mieter der Maisonettewohnung besitzt ein lebenslanges Wohnrecht für die Wohnung!

Die Mietaufstellung für das Objekt lautet wie folgt:

- EG links: 775,-€ KM + 200,-€ NK = 975,-€ WM
- EG rechts: 730,-€ KM + 180,-€ NK = 910,-€ WM
- OG rechts: 810,-€ KM + 90,-€ NK = 900,-€ WM
- OG links: keine Mietzahlung, da der Mieter ein lebenslanges Wohnrecht besitzt.

Insgesamt: - 2.315,-€ KM im Monat

- 27.780,-€ KM im Jahr

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer gefragten Wohngegend von Hamburg Groß-Borstel, die durch ihre zentrale, aber dennoch ruhige Lage überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus charmanten Altbauten, modernen Mehrfamilienhäusern sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit nahegelegenen Bus- und Bahnlinien – gelangt man in wenigen Minuten in die Hamburger Innenstadt und zu den wichtigsten Stadtteilen. Auch Schulen, Kindergärten und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort sowohl für Familien als auch für Singles und Berufspendler gleichermaßen interessant macht.

## Ausstattung Beschreibung

Diese Immobilie verfügt über eine saubere und gepflegte Gesamtausstattung:

- Fliesenboden
- Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung
- Bäder aus unterschiedlichen Baujahren (alle gepflegt)

Lebenslanges Wohnrecht für den Mieter der Maisonettewohnung (60 Jahre alt)!

## Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich!

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.