



## Kleines top gepflegtes Zinshaus in Hamburg / Lemsahl-Mellingstedt

Immo ID: 29839

22397 Hamburg / Lemsahl-Mellingstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11226
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Zinshäuser
Objektyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1990
PLZ	22397
Ort	Hamburg / Lemsahl-Mellingstedt
Stadtteil	Lemsahl-Mellingstedt
Land	Deutschland
Gesamtfläche	418,00 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	418,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	664,00 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen pro Jahr	55.667,00 €
Kaufpreis	1.400.000,00 €
Maklercourtage	6,25 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	117,50 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	29.09.2029
Baujahr (laut Energieausweis)	1999

## Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus wurde 1990 in konventioneller Bauweise mit rotem Verblendstein und voll unterkellert sowie mit einem Satteldach errichtet. Die Wohn- und Nutzfläche teilt sich auf vier Wohneinheiten auf: Zwei im Erdgeschoss mit jeweils angeschlossener und separat nutzbarer Souterrain-Apartmenteinheit sowie zwei Wohneinheiten im Obergeschoss und Spitzboden. Die EG-Wohnungen verfügen über einen kleinen Garten sowie je einen Wintergarten, im Haus-Nr. 17a geschlossen und beheizbar und im Haus 17b offen und nicht beheizt. Letzterer wurde vom Mieter kürzlich in Eigenregie installiert. Die kleinen Einheiten im Souterrain verfügen über ein Zimmer sowie Duschbad und Kitchenette. Die Wohnungen im Obergeschoss sind jeweils nachträglich mit Balkonen ausgestattet worden und verfügen über ein Dachzimmer im Spitzboden. Zu jeder Einheit gehört ein ca. 7-8 m<sup>2</sup> großer Kellerraum. Ferner stehen zwei Wasch-/Trockenräume im KG zur Verfügung. Die Carportanlage bietet Platz für 4 Pkw, mehrere Fahrräder und im integrierten Schuppen Abstellfläche für Gartengeräte.

Im Sommer 2021 wurde eine neue Heizungsanlage mit Solarenergie für die Warmwasserversorgung eingebaut. Die verbesserten Verbrauchsdaten sind in den vorliegenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand, und eine nachhaltige Vermietbarkeit ist hier sichergestellt.

Alle Einheiten sind zurzeit vermietet. Es liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor.

## Lage

In den schönen Walddörfern im Norden von Hamburg liegt dieses kleine Mehrfamilienhaus zwischen den Stadtteilen Poppenbüttel und Duvenstedt an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Großer Beliebtheit erfreuen sich neben dem schönen Naturschutzgebiet „Wittmoor“ auch das bekannte „Gasthaus Offen“, die Restaurants „Stock‘ s“ und „Mellinghus“ sowie das „Café Reinhardt“, die sich alle in der näheren Umgebung befinden. Zur Deckung des täglichen Bedarfs stehen Geschäfte vor Ort oder in den benachbarten Stadtteilen zur Verfügung, ebenso Ärzte, Schulen, KiTas und Sportstätten (Tennis, Reiten, Fußball und mehr). Wer Golf spielt, kann dies auf dem Golfplatz des Steigenberger Hotels Treudenberg tun, das nur ca. 1.5 km entfernt liegt. Für ausgedehnte Shoppingtouren bietet sich das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel an, wo sich auch der gleichnamige S-Bahnhof und der Busbahnhof befinden. Am Standort verkehren die Buslinien Nr. 176, und 276, die sowohl den S-Bahnhof als auch den U-Bahnhof Ohlstedt anfahren.

# Ausstattung

- sehr gepflegter Zustand
- Erneuerung der Heizungsanlage (mit Solarenergie) in 2021
- Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor
- Wohnungen im EG mit Terrassen u. Wintergarten
- Wohnungen im OG mit Balkonen
- 2 Wasch- u. Trockenräume sowie Abstellräume im KG
- Carportanlage mit 4 Pkw-Stellplätzen, Platz für Fahrräder u. Geräteschuppen



## Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Daniel Reents

Tel.: +49 40 410 98 88-17

E-Mail: [dr\(at\)witthoeft-gewerbe.com](mailto:dr(at)witthoeft-gewerbe.com)

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.