



## Saniertes Zinshaus mit sehr guten Energiewerten mit 11 WE in Hamburg-Harburg

Immo ID: 29819

21073 Hamburg-Harburg

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11216
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Zinshäuser
Objektyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1951
PLZ	21073
Ort	Hamburg-Harburg
Stadtteil	Harburg
Land	Deutschland
Wohnfläche	602,50m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	602,50 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	602,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	551,00 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen pro Jahr	85.923,36 €
Kaufpreis	1.750.000,00 €
Maklercourtage	6,25 % des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	101,30 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	24.05.2034
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1951

## Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1951, bietet insgesamt 11 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 602,50 Quadratmetern und individuellen Wohnungsgrößen zwischen 39 m<sup>2</sup> und 98 m<sup>2</sup>. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, darunter die Installation eines Wärmedämmverbundsystems an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes. Sieben Wohnungen wurden aufwendig modernisiert, wobei isolierverglaste Kunststofffenster für eine verbesserte Energieeffizienz sorgen. Die Beheizung erfolgt über eine 2018 erneuerte Gaszentralheizung, während die Warmwasseraufbereitung dezentral erfolgt. Eine weitere Instandhaltungsmaßnahme ist die Sanierung und Dämmung des Dachs. Das Objekt ist nach WEG aufgeteilt, sodass jeder Wohnung ein eigenes WEG-Grundbuch zugeordnet ist. Diese Immobilie bietet eine solide Investitionsmöglichkeit sowohl für Kapitalanleger als auch Privatisierer. Die nachhaltigen Modernisierungen und die effiziente Heizungsanlage tragen zur Wertsteigerung und Energieeffizienz des Gebäudes bei, während die vielfältigen Wohnungsgrößen eine breite Zielgruppe ansprechen.

Die Wohnung im 2.OG ist zum 15.06.2024 neu vermietet.

Der Aktuelle Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 101,3 kWh aus und hat somit die Energieeffizienzklasse von "C" nur knapp verfehlt.

## Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil Harburg in Hamburg, einem lebendigen Viertel mit historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Die direkte Umgebung bietet eine Mischung aus Geschäften, Cafés und Restaurants sowie kulturellen Einrichtungen wie dem Harburger Theater und dem Phoenix-Center. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Buslinien und der S-Bahn-Station Hamburg-Harburg in unmittelbarer Nähe. Von dort aus gelangen Bewohner schnell und bequem in die Hamburger Innenstadt sowie zu anderen wichtigen Stadtteilen. Die Fahrtzeit in die Innenstadt beträgt etwa 15 bis 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln, was diese Lage besonders attraktiv für Pendler und Stadtbewohner macht.



## 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.