

Modernes energieeffizientes Zinshaus mit 6 WE in Hamburg-Rahlstedt – bereits nach WEG aufgeteilt



Immo ID: 29661

22149 Hamburg-Rahlstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	11137
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Zinshäuser
Objektyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	2013
PLZ	22149
Ort	Hamburg-Rahlstedt
Stadtteil	Rahlstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	530,00m ²
Gesamtfläche	530,00 m ²
Vermietbare Fläche	530,00 m ²
Grundstücksgröße	873,00 m ²
Mieteinnahmen pro Jahr	90.109,00 €
Kaufpreis	2.280.000,00 €
Maklercourtage	6,25 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer zu zahlen
Energieeffizienzklasse	Klasse A
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	17.10.2023
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2013

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2013 als KfW 70 Haus errichtet und verfügt über sechs Wohneinheiten und fünf Außenstellplätze. Die zwischen ca. 85 m² und ca. 90 m² großen Wohnungen sind real geteilt und es bestehen pro WE eigene Grundbuchblätter. Sie bestechen durch ihre besondere Raumaufteilung im Splitlevel- bzw. Maisonette-Stil und jeweils eigenständigen Wohnungseingang. Jeweils 3 Wohnungen befinden sich im Souterrain und Erdgeschoss bzw. im Obergeschoss und Dachgeschoss. Letztere sind über einen vorgeständerten Laubengang erreichbar. Die unten liegenden Wohnungen verfügen über kleine Gärten mit Südwest-Ausrichtung und haben dadurch einen Reihenhauscharakter, wobei das untere Geschoß als Nutzfläche ausgewiesen ist. Die oben gelegenen Einheiten sind mit Balkonen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme mit solarunterstützter Warmwasserversorgung. Die Energieeffizienzklasse liegt im Bereich „A“.

Das Objekt ist zurzeit voll vermietet. Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen belaufen sich zurzeit insgesamt auf rd. EUR 90.109,00 teilweise inkl. Stellplätzen, der durchschnittliche Mietzins liegt bei EUR 13,94 / m².

Die Mieteinnahmen verstehen sich wie folgt:

EUR 88.609,00 p.a. kalt für 6 WE
EUR 1.500,00 p.a. für 5 Pkw-Stellplätze (inkl. einem kalkul. Mietansatz)
= insgesamt EUR 90.109,00 p.a. kalt

Lage

Dieses schöne Zinshaus liegt in Hamburg-Rahlstedt, dem bevölkerungsreichsten Stadtteil im Osten von Hamburg. Aufgrund zahlreicher Grünflächen und einer guten Infrastruktur ist Rahlstedt ein beliebter Standort zum Wohnen. Im näheren Umkreis der Immobilie gibt es mehrere Supermärkte, KITAS, Schulen, Spielplätze und einen Kleingartenverein. Eine gute Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist über mehrere Buslinien in der Schöneberger Straße gewährleistet. Der Bahnhof Tonndorf liegt nur ca. 5 Fahrminuten entfernt. Durch die Nähe zu den Autobahnauffahrten „Stapelfeld“ oder „Kreuz HH-Ost“ (mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar) sind A1 und A24 sowie Ziele in Norddeutschland schnell erreichbar.

Ausstattung

- Energieeffizienzklasse "A"
- 6 Wohneinheiten im Maisonette-Stil
- Gärten bzw. Balkone mit Südwest-Ausrichtung
- 5 Außen-Stellplätze
- Gastherme mit solarunterstützter Warmwasserversorgung
- voll vermietet

Bildergalerie

Südwest-Ansicht



Außenstellplätze direkt am Gebäude



Frontansicht II



Frontansicht I



rückwärtige Ansicht mit Gärten



Straßenansicht





Ihr Ansprechpartner

Kaja Lisanne Becker

Tel.: +49 40 4109888-21

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