

## Klassisches Zinshaus mit 27 WE in Hamburg-Horn – mit überwiegend renovierten Wohnungen



Immo ID: 29420

22111 Hamburg / Horn

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	11014
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objektart	Zinshäuser
Objektyp	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1953
PLZ	22111
Ort	Hamburg / Horn
Land	Deutschland
Wohnfläche	1.251,01m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.251,01 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	1.251,01 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	1.729,00 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen pro Jahr	176.634,00 €
Maklercourtage	6,25 % des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	152,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	07.08.2024
Baujahr (laut Energieausweis)	1953

## Beschreibung

Dieses Objekt wurde 1953 in einem Wohngebiet in Hamburg-Horn in viergeschossiger Bauweise errichtet. Es handelt sich um ein Gebäude mit zwei Eingängen mit jeweils 14 bzw. 13 Wohnungen. Jedes Geschoss verfügt über drei Wohneinheiten, im Dachgeschoss befinden sich zwei bzw. eine nachträglich ausgebaute und gut belichtete Wohneinheit. Das Gebäude ist voll unterkellert, und jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet. Die Wohnungen sind zwischen ca. 27 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> groß. In den letzten 10-12 Jahren wurden vom derzeitigen Eigentümer sukzessive im Rahmen der Neuvermietung umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es sind in diesem Zeitraum ca. ¾ des Wohnungsbestandes im Zuge einer Neuvermietung auf den zeitgemäßen Stand gebracht worden. In der Regel umfassten die Arbeiten die Erneuerung der Elektrik, eine komplette Neuausstattung der Bäder sowie den Einbau hochwertiger Designküchen mit Ceran-Kochfeldern. Bei den Küchengeräten handelt es sich um Markengeräte. Die Fenster sind isolierverglast, die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Zurzeit sind alle Wohnungen vermietet.

## Lage

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil „Horn“ im Bezirk Hamburg-Mitte. Über die U-Bahn-Station „Horner Rennbahn“ oder „Rauhes Haus“ - beide ca. 800 Meter entfernt - ist die Hamburger Innenstadt gut zu erreichen. Zum Horner Kreisel und somit zu der Autobahn A 24 sind es rund 2,0 km mit dem Auto. Neben mehreren Geschäften für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Umgebung hält das Billstedt-Center ein umfangreicheres Angebot an Waren und gastronomischen Einrichtungen bereit. Es ist in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Verschiedene Schulformen und Sportstätten sind ebenfalls in der Nachbarschaft zu finden. Für Outdoor-Aktivitäten bietet sich z. B. der Freizeitpark Horner Rennbahn an, der sich rd. 2,5 km östlich des Objekts befindet. Hier gibt es neben einer Minigolfanlage diverse Sportflächen, den Rennbahnsee und weitläufige Rasenflächen mit einem umzäunten Bereich für Hunde.

## Ausstattung

- ein Großteil der Wohnungen wurde umfangreich modernisiert



## Bildergalerie

### Ansicht I





Ansicht II



Ansicht III





Ansicht IV



Ansicht V





neue Küche (1. OG)



renoviertes helles Zimmer (1. OG)



freundlich und gut aufgeteilt (1. OG)





Duschbad kl. Whg. 2. OG



neue Küche kl. Whg. 2. OG







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.