



21035 Hamburg / Allermöhe

Moderne DHH in Sackgasse | Verkäufer wird Mieter!



559.000 €

Kaufpreis

145 m²

Wohnfläche

485 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234

anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m ²
Grundstücksfläche	485 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	559.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.04.2032
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchskennwert	125.50
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Top gepflegter Zustand
- ** Wintergarten in Südausrichtung
- ** Überdachte Terrasse nach Westen
- ** Ruhige und grüne Wohnlage
- ** Allermöher See in unmittelbarer Nähe
- ** Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- 2022 Carport neu
- 2021 Gasheizung neu
- 2019 Bad im Obergeschoss
- 2018 Gäste - WC
- 2017 Bodenbeläge (Laminat und Teppichboden)
- 1998 Anbau des Wintergartens



Beschreibung

Das erst 1992 erstellte Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, und ein Badezimmer verteilt auf ca. 145 m² Wohnfläche. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, an die ein Wintergarten mit Platz für einen Esstisch angebaut wurde. Das bereits komplett ausgebaute Studio verfügt über ein eigenes Bad!

Auf der nach Westen ausgerichteten und teilweise überdachten Terrasse genießen Sie den Blick in den ca. 485 m² großen Garten, der komplett eingezäunt ist und ein großes Carport mit Schuppen beinhaltet. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus 2021, die Wärmeverteilung über Heizkörper.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäufer werden die Mieter. Für die Dauer des Mietverhältnisses ist eine Selbstnutzung und auch eine Eigenbedarfskündigung des Käufers ausgeschlossen.

Ein früherer Auszug der Eigentümer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer.

Die Eigentümer sind 55 (Sie) und 60 (Er) Jahre alt.

Der Angebotspreis der Immobilie beträgt 559.000,-- €.

Die monatliche Nettomiete beläuft sich auf 1.375,-- € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung.

Lage

Makrolage

Die Metropolregion Hamburg umfasst einen Einzugsbereich von ca. 5,3 Mio. Einwohnern. Die Freie und Hansestadt Hamburg nimmt mit ca. 1,9 Mio. Einwohnern unter den deutschen Großstädten den 2. Rang nach Bevölkerungszahlen ein. Der konsequente Strukturwandel hat die Hansestadt zu einem modernen Logistik-, Technologie- und Dienstleistungsstandort gemacht. Hamburg hat das höchste durchschnittliche private Einkommen aller deutschen Städte. Ein gewisses internationales Flair, ein hochwertiges Wohnungs- und Freizeitangebot sowie die guten Naherholungsmöglichkeiten machen den Standort attraktiv.

Mikrolage

Allermöhe ist ein Hamburger Stadtteil mit ca. 1.412 Einwohnern (Stand 31.12.2023) im Bezirk Bergedorf. Er liegt in den Marschlanden und ist etwa 15 km vom Hamburger und ca. 3,5 km vom Bergedorfer Stadtzentrum entfernt. Das Umfeld ist geprägt von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Den Allermöher See mit seinen großzügigen Grünanlagen finden Sie ca. 200 m fußläufig entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden sich in ca. 900 m. Darüber hinausgehende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Bergedorf (ca. 3,5 km). Über die Autobahn A25 besteht eine sehr gute Verbindung ins Zentrum Hamburgs sowie an das Autobahnnetz. Die ca. 180 m entfernte Bushaltestelle bietet Zugang zum ÖPNV-Netz an. Die Fahrtzeit von hier zum Bahnhof Nettelnburg beträgt ca. 6 min. Von dort ist der Hamburger Hauptbahnhof in ca. 18 min mit der S-Bahn erreichbar.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich



begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



qiv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich









