



22549 Hamburg

Modernisiertes EFH in Sackgasse! Kapital-Anlage!



779.000 €

Kaufpreis

149,35 m²

Wohnfläche

871 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149,35 m²
Nutzfläche	40 m²
Grundstücksfläche	871 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1940
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	779.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.04.2031
Baujahr (Haus)	1940
Endenergiebedarf	168.60
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
Solar	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Hochwertiges Objekt mit sehr gepflegtem Gartenbereich

** Umfangreiche Sanierungen zwischen 2018-2023

** Offene Einbauküche mit Kochinsel aus 2023

** Kaminofen für gemütliche & günstige Wärme

** Wintergarten, Gartenhaus und Gewächshaus

** Modernes Heizungssystem mit Solaranlage

** Separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und großer Dachterrasse



Beschreibung

Dieses sehr gepflegte freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1940 wurde 1978 erweitert und mittlerweile komplett modernisiert: 2021 Dach neu gedeckt inklusive Isolierung, 2018/19 weiße Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden, 2023 Küche im Erdgeschoss mit Kochinsel, Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und die Elektroverkabelung.

Der Erdgeschossbereich ist sehr großzügig gehalten und geht in die offene Einbauküche mit Kochinsel über. Der Kaminofen sorgt für gemütliche Stunden. Ein Vollbad sowie ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss befinden sich neben zwei separaten Zimmern auf dieser Ebene.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und eine große Dachterrasse. Diese Wohneinheit wird derzeit von der Mutter genutzt. Hier befinden sich zwei Zimmer, Bad mit Fenster und eine komplette Einbauküche. Zusätzlich gehört eine große Dachterrasse zu der Wohnung.

Das Tor zur Doppelgarage lässt sich elektrisch öffnen. Zusätzliche Nebenräume sowie Garten- und Gewächshaus befinden sich auf dem ca. 871 m² großem und komplett eingezäunten Grundstück mit Videoüberwachung sowie elektrischem Gartentor und Pforte. Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse!

Die Verkäufer verkaufen unter dem Vorbehalt der Rückmietung. Das bedeutet, Sie haben bereits die besten Mieter gefunden! Die Miete beläuft sich auf 1.940,-- € monatlich kalt. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Verkäufer kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer. Die Verkäufer sind 71 (Sie) und 73 (Er) Jahre alt.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 779.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1.940,- € als Indexvertrag.

Lage

Makrolage

Die freie und Hansestadt Hamburg gilt als eine der Städte mit der höchsten Lebensqualität in der Welt und verzeichnet ein starkes Wachstum im Bereich des internationalen Stadt Tourismus. Der internationale Flughafen Hamburg ist vom Passagieraufkommen der fünftgrößte und der älteste noch in Betrieb befindliche Flughafen Deutschlands. Hamburg verfügt über gute Straßenverbindungen im Fernverkehr.

Mehrere Bundesautobahnen berühren das Stadtgebiet, zudem ist Hamburg der größte Eisenbahnknotenpunkt Nordeuropas. Im Stadtgebiet verkehren auf der Elbe und besonders im Hafengebiet sechs Schifflinien. In Hamburg sind 50 der 500 umsatzstärksten deutschen Unternehmen aus den Branchen Industrie, Handel und Dienstleistungen angesiedelt. Die Universität Hamburg ist mit mehr als 42.000 Studenten die größte Forschungs- und Ausbildungseinrichtung Norddeutschlands. Hamburg selbst ist mit etwas mehr als 4,3 Mio Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands.

Mikrolage

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bildungsstätten und Kitas befinden sich im nahen Umfeld. Das große und vielfältige Elbe-Einkaufszentrum ist nur ca. 1,7 km entfernt und mit dem Auto in nur ca. 5 min. oder zu Fuß in ca. 20



min. 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.



giv
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













