

## Energieeffizient saniertes Mehrfamilienhaus in Top zentraler Lage



### Objekt:

#### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	Kaufpreis auf Anfrage

#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	724 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	373 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	718 m <sup>2</sup>
Baujahr	1963
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Neubau
Verfügbar ab	sofort

### Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	02.01.2025
Endenergiebedarf	84
Ausstelldatum	03.01.2015
Energieeffizienzklasse	C

### Ausstattung

Bad	Dusche
Heizungsart	Zentralheizung

## Objektbeschreibung

In Hamburg-Hohenfelde wartet ein 2023 kernsaniertes und modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten auf einen neuen Eigentümer.

Das ehemalige Studentenwohnheim bietet 1-3-Zimmerwohnungen mit Duschbad in Größen zwischen 35 und 65 qm. Besonders attraktiv sind die der Gebäuderückseite in Süd-Ost-Ausrichtung zugewandten Wohneinheiten in den Obergeschossen durch Balkone. Sie bieten viel Sonne und einen Blick auf attraktiven Baumbestand.

Jeder Wohneinheit ist ein eigener Kellerraum zugeordnet, um beispielsweise das eigene Fahrrad unterzustellen. Eine Ausnahme bilden die beiden großen 3-Zimmer Wohnungen im Dachgeschoss. Die Heizung mit Fernwärme aus dem lokalen BHKW ist zeitgemäß und entspricht den Anforderungen des GEG 2024.

Das Gebäude hat nach der Modernisierung die Energieeffizienzklasse C.

Da die Sanierung gerade erst abgeschlossen wurde, sind die Wohnungen aktuell vermietet.

Die Nutzung als Hotel oder als Beherbergung ist nicht genehmigungsfähig

- Alle Arbeiten am Objekt sind von Fachfirmen ausgeführt worden, und zwar:

Fassade, Fenster und Balkone sind 2012/13

Fernwärme 1997

Strom, Internet/ Kabel-TV, Wasser und Abwasserleitungen. Böden, Duscbäder, Türen sind zwischen 2013 und 2024

- je nach Freiwerden der zusammenzulegenden Appartements

- erneuert worden und bis auf die Einheit im EG links Treppenhaus / Hausmeister abgeschlossen

- Das Dachgeschoss wurde 2014 ausgebaut.

- Alle WE sind frisch renoviert.

## Lage

Besonders attraktive Lage für beständige und attraktive Mieteinnahmen

Das Mehrfamilienhaus liegt sehr zentral in Hamburg. Die Außenalster mit der Prestige-Straße „An der Alster“ liegt in fußläufiger Distanz. Die Asterwiese Schwanenwik lädt zum Sonnenbaden ein und auch die Alsterschwimmhalle ist zu Fuß gut erreichbar. Zu Spaziergängen lädt in 200 m Entfernung ebenfalls der Kuhmühlenteich ein. Vielfältige Gastronomie, Fitnessangebote und sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot.

Der nah gelegene multikulturelle Stadtteil St. Georg bietet ein umwerfendes kulturelles Angebot: Museum für Kunst und Gewerbe, Hamburger Kunsthalle und Deichtorhallen sind nur die größten Namen. Mit der U-Bahn-Anbindung

Uhlandstraße kann man im Minutentakt in Bahnen steigen, um bequem ans Ziel zu gelangen. Es gibt überdies Schulen aller Bildungsformen, Grundschulen und Kitas sowie die Fachhochschule HAW im sehr nahen Umfeld. Eine hervorragende Lage und die in Hamburg gefragten Wohnungstypen und -größen machen dieses Mehrfamilienhaus zu einem langfristig äußerst attraktivem Zins- und Renditeobjekt.

## Ausstattung

Schöne, moderne Wohnungen im Herzen Hamburgs für Singles, Paare oder Kleinfamilien. Sie betreten die gemütlichen, modernen Wohnungen vom Treppenhaus aus. Sie gelangen stets in einen Flur, von dem die weiteren Räume abgehen. Der Boden ist mit freundlichem, hellem Laminat belegt. Alle Wohnungen sind aufgrund ihrer Ausrichtung lichtdurchflutet. Im Dachgeschoss fällt das Licht zusätzlich durch schräge Dachflächenfenster. Die Küchen der Wohnungen sind, je nach Wohnungstyp, entweder eine Kochnische, die vom Flur abgeht, eine abgeschlossene Küche oder eine Wohnküche. Das Duschbad ist jeweils 2 bis 3 qm groß. Dunkle, moderne Bodenfliesen grenzen an weiße Wandfliesen. Die Armaturen sind weiß. In der Tiefgarage stehen für die Mieter auf Wunsch elf Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

## Sonstiges

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass weitere Objektangaben auf Bitten der Eigentümer nur nach Übermittlung des vollständigen Namens, der postalischen Anschrift und einer Telefonnummer, zur Verfügung stellen können.