

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. SO-UL039

Kaufobjekt
21033 Hamburg

Ihr Ansprechpartner:
Geschäftsführer Philip Oelkers
040 - 46 99 69 39

Jugendstilvilla mit 3 Wohneinheiten – Wohnen & Mieteinnahmen kombinieren



Titel

Eckdaten

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	21033
Ort	Hamburg
Land	Deutschland
Wohnfläche	ca. 265 m ²
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	10
Grundstücksgröße	ca. 700 m ²
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	1.090.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Baujahr	1910
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr lt. Energieausweis	2010

wesentlicher Energieträger Gas

Befuerung Gas

Heizungsart Zentralheizung

Etagenzahl 2

Stellplätze 3 Freiplätze

0,35 km

Dist.Kindergarten (km)

0,85 km

Dist.Grundschule (km)

Dist. Realschule (km) 0,85 km

Dist. Gymnasium (km) 1,40 km

Beschreibung

Wohnen, Familie und Mieteinnahmen unter einem Dach

Manche Immobilien lassen sich nicht in eine Schublade stecken. Diese charmante Jugendstilvilla in

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: oelkers@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0173 - 615 41 84
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

zentraler Lage von Hamburg-Bergedorf gehört dazu.

Auf einem ca. 700 m² großen Grundstück bietet das Haus insgesamt rund 265 m² Wohnfläche, verteilt auf drei eigenständige Wohneinheiten. Dadurch eröffnet sich eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, die weit über das klassische Einfamilienhaus hinausgehen.

Ob als großzügiges Zuhause für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus mit Platz für Eltern, Kinder und Großeltern oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier können individuelle Wohnkonzepte verwirklicht werden.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, eine der Wohnungen selbst zu bewohnen und gleichzeitig von den Mieteinnahmen der weiteren Einheiten zu profitieren. Die derzeitigen Jahresnettomieteinnahmen von rund 55.000 € können einen erheblichen Beitrag zur Finanzierung leisten und schaffen finanzielle Freiräume, die bei klassischen Einfamilienhäusern selten zu finden sind.

Gleichzeitig begeistert die Immobilie mit dem besonderen Charakter einer historischen Jugendstilvilla. Großzügige Räume, die gewachsene Wohnlage und der Charme eines klassischen Altbaus verleihen dem Haus eine Atmosphäre, die Neubauten nur selten erreichen.

Die Lage in Hamburg-Bergedorf verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der Bergedorfer Stadtkern sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist hervorragend.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die mehr suchen als nur ein Haus – nämlich ein Zuhause mit Perspektive, Platz für mehrere Generationen und der Möglichkeit, Wohnen und Vermögensaufbau intelligent miteinander zu verbinden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gewachsener Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Bergedorf. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gepflegter Wohnbebauung und urbaner Infrastruktur, was sowohl Eigennutzer als auch Mieter anspricht.

Das Bergedorfer Zentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der nahegelegene S-Bahn- und Regionalbahnhof ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt, die in etwa 20 Minuten erreicht wird. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebauten Busnetz.

Neben der urbanen Infrastruktur bietet der Stadtteil einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die umliegenden Grünflächen sowie die nahegelegenen Vier- und Marschlande laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein und sorgen für eine ausgewogene Lebensqualität.

Ausstattung Beschreibung

Wohnhaus in zentraler Lage

3 Wohneinheiten voll vermietet

2 Heizungsanlagen

2015-2017 saniert

Zum Teil Kunststoff- und Holzfenster isolierverglast

Teilweise hochwertiger historischer Holzdielenboden

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Der Energieausweis wurde beantragt und wird zur Besichtigung vorliegen.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalaus-

weises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregistrauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Hausansicht



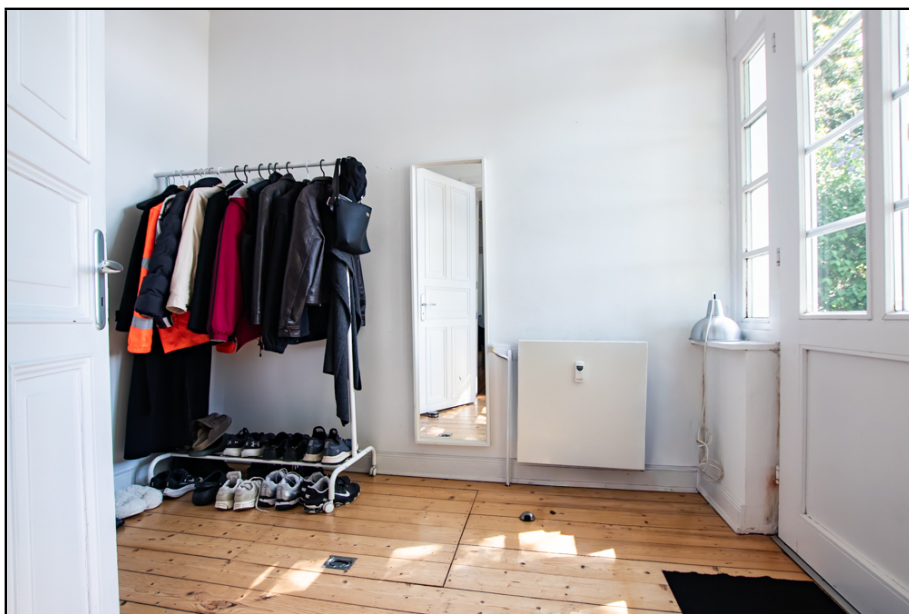
Rückansicht Bauplatz

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Rückansicht



Flur WHG EG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Duschbad WHG EG



Küche :Essen WHG EG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche WHG EG



Schlafen 1 WHG EG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafen 2 WHG EG



Wohnen WHG EG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Eingang WHG OG



Windfang WHG OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Flur WHG OG



Kinderzimmer WHG OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafen WHG OG



Bad WHG OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnen WHG OG



Essen WHG OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche 1 WHG OG



Küche WHG OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Bad WHG Anbau



Flur WHG Anbau

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche WHG Anbau



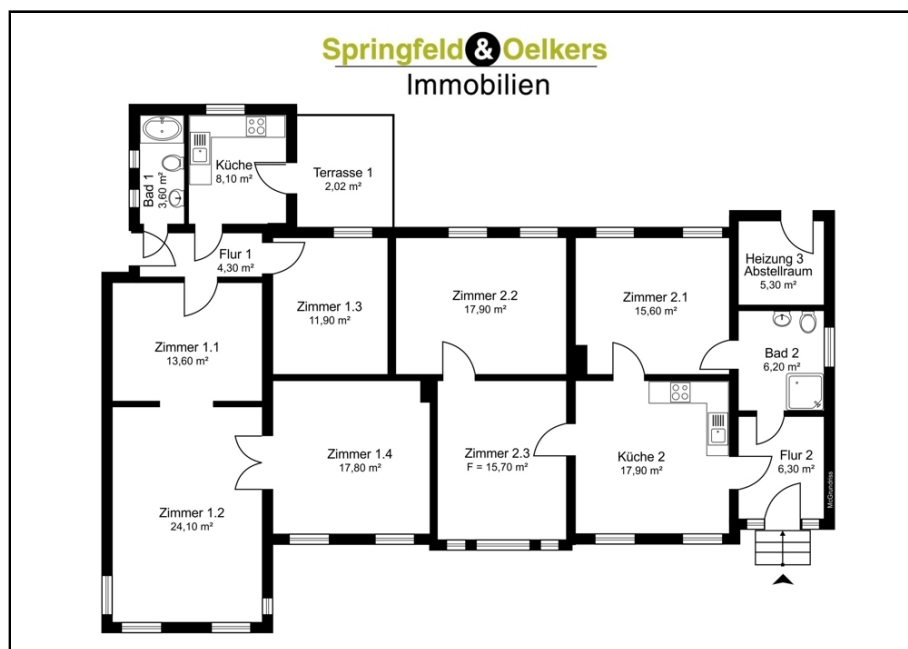
Schlafen WHG Anbau

Springfeld & Oelkers

Immobilien



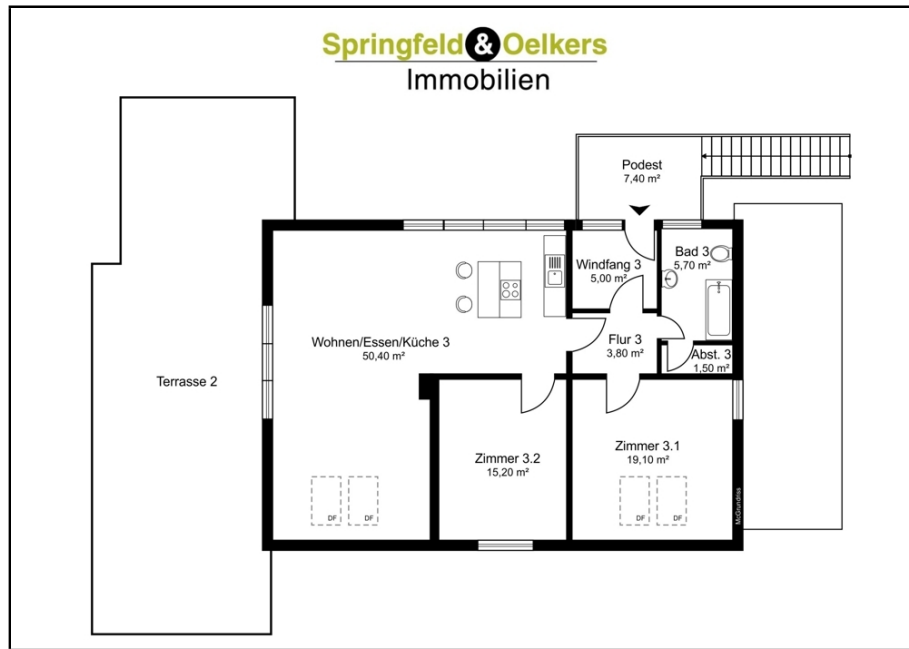
Wohnen:Arbeiten WHG Anbau



Grundriss EG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

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/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.