

Hamburg – Kirchwerder | Kapitalanleger: Gut vermietetes EFH in gutem Zustand und hervorragender Lage

21037 Hamburg / Kirchwerder, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: AIB-2024198642_ka



Wohnfläche ca.: **123,63 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **390.000 EUR**



Hamburg – Kirchwerder | Kapitalanleger: Gut vermietetes EFH in gutem Zustand und hervorragender Lage

Objekt ID	AIB-2024198642_ka
Objekttypen	Mehrfamilienhaus, Renditeobjekt
Adresse	21037 Hamburg / Kirchwerder
Wohnfläche ca.	123,63 m²
Nutzfläche ca.	14,30 m²
Vermietbare Fläche ca.	123,63 m²
Grundstück ca.	317 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Garage, Gäste-WC, Laminatboden, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	390.000 EUR



Objektbeschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein gut geschnittenes Einfamilienhaus mit Anbau, welches im Jahre 1908 in massiver Bauweise mit Keller errichtet wurde.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 317 m² großen Grundstück und präsentiert sich von außen mit einer klassischen roten Klinkerfassade und teilweise weißen Kunststofffenstern sowie einem dunkel eingedeckten Satteldach.

Auf einer Wohnfläche von ca. 123 m² verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, die Küche, ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und zwei Bäder. Zur Nutzfläche zählt neben dem Teilkeller auch der Anbau mit zwei Räumen, welche auch über einen Außenzugang (vom Garten) zu erreichen sind.

Sie werden mit Betreten des Hauses von einem geräumigen Flur in Empfang genommen. Rechter Hand führt der Weg in einen weiteren Flur mit viel Abstellfläche und anschließend in eines der Zimmer, welches über fünf Treppen zu erreichen ist. Linker Hand vom Flurbereich aus, gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer und anschließend den Zugang in die Küche. Hier wird mieterseits eine neue Einbauküche integriert. Von der Küche führt der Weg weiter in eine Art Wintergarten, von welchem Sie über eine Tür in den Garten und auf die Terrasse gelangen. Ebenfalls befindet sich im hinteren Teil des Hauses ein Duschbad.

Im Obergeschoss komplettieren drei Schlaf-/Kinderzimmer sowie ein saniertes Vollbad das Raumangebot des Hauses. Von den Mietern wurde ein Teppichboden im Großteil des Hauses verlegt, darunter befindet sich ein Laminatboden.

Die Immobilie ist seit dem 01.02.2024 für eine monatliche Kaltmiete i.H.v. 2.270 € vermietet.

Ausstattung

- Großzügige Raumaufteilung
- Gäste-WC mit Dusche
- Modernisiertes Vollbad mit Handtuchheizkörper im OG
- 4 gut geschnittene Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Laminatböden im Wohnbereich (teilw. Teppich rübergelegt)
- Zusätzliche Abstellfläche im Keller und auf dem Dachboden
- Garage + Stellplätze auf dem Hof



- Angrenzende Werkstatt/Abstellraum mit Gartenzugang
- Nettomieteinnahmen p.a. EUR 27.240,--

Sonstiges

Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.09.2033
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1908
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	164,04 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Kirchwerder, einem idyllischen Ortsteil im Bezirk Bergedorf, südöstlich von Hamburg. Kirchwerder bietet eine angenehme Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe.

In unmittelbarer Nähe des Hauses finden sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Kirchwerder Mühlenteich sowie die Elbe lädt zu erholsamen Spaziergängen ein, während der Sportverein Vier- und Marschlande Sportangebote für alle Altersgruppen bereithält.

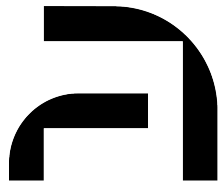
Der angrenzende Naturschutzpark Kirchwerder Wiesen bietet zudem eine idyllische Umgebung für Naturbegeisterte und Wanderfreunde.

Die Infrastruktur in Kirchwerder ist ausgezeichnet ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar, ebenso wie Ärzte, Schulen und Kindergärten, die für eine optimale Versorgung der Bewohner sorgen.

Die Anbindung an Hamburg ist sowohl mit dem ÖPNV als auch mit dem Auto hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die Hamburger Innenstadt. Für Pendler ist auch die Autobahnanbindung (A25) ideal, sodass die Hamburger City in kurzer Zeit erreicht werden kann.

Insgesamt bietet diese Lage alle Vorzüge einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend und ist somit ideal für Familien und Naturliebhaber geeignet.





Amoreal
Immobilien



Wasserzeichen



Ihr neues Zuhause!



Geräumiger Flur



Geräumiges Wohnzimmer

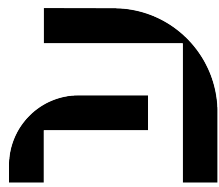


Übergang zum Anbau



Blick in die Küche





Amoreal
Immobilien



Garten mit Terrasse



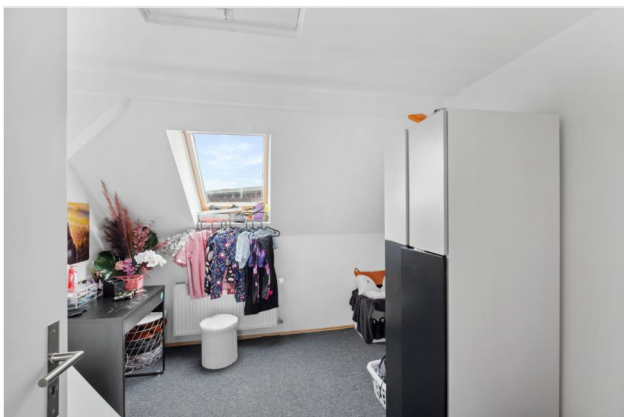
Flur im OG



Tippgeber?



Modernisiertes Vollbad



Gut geschnittene Räume

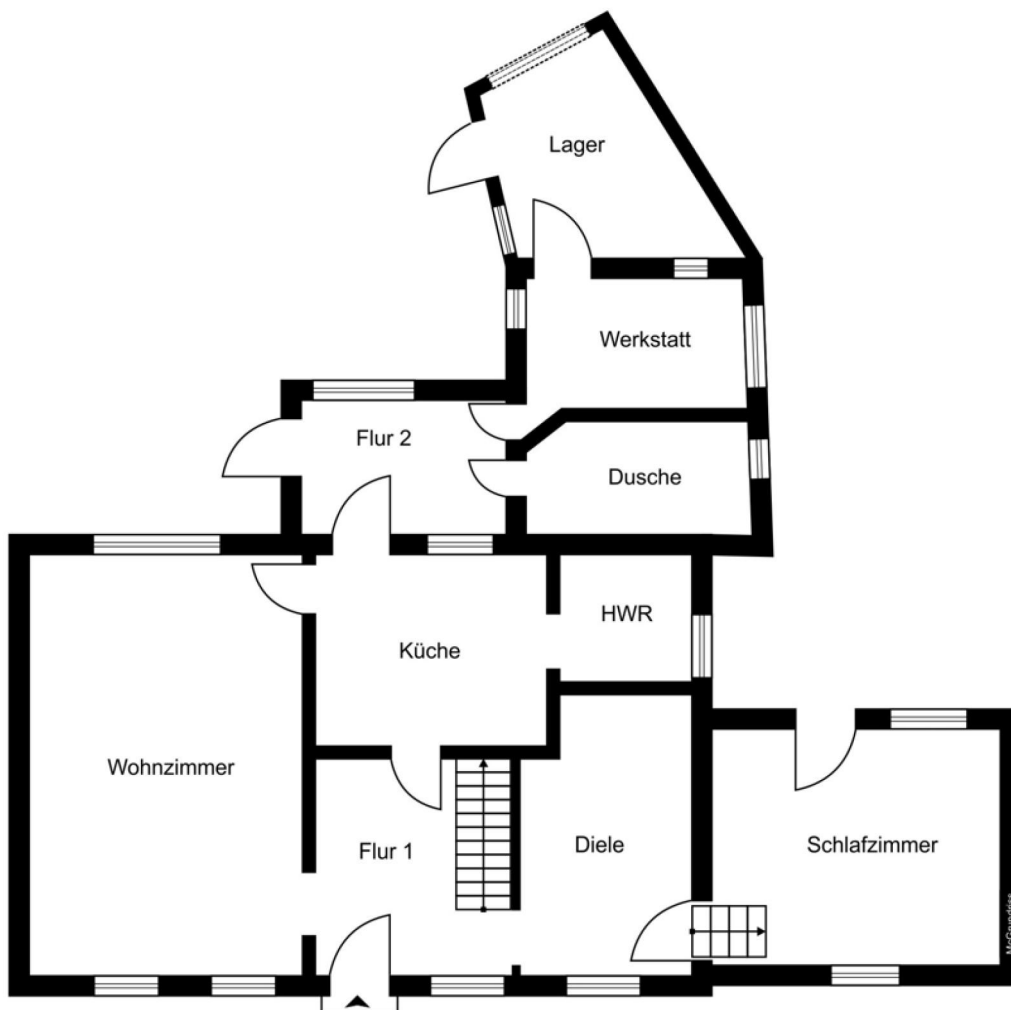


Schlaf-/Kinderzimmer



Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss

