

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Wohnungspaket mit 2 Kersanierten Wohnungen in Hamburg Wandsbek



Objekt-Nr. OM-410992

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:
Tom H

Thiedeweg 28
22047 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Zimmer	3,00
Wohnfläche	95,00 m²
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	saniert
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket bestehend aus zwei komplett sanierten Wohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Beide Wohnungen sind langfristig gut vermietbar und eignen sich ideal für Kapitalanleger, die Wert auf solide Mieteinnahmen, moderne Ausstattung und stabile Mieterstrukturen legen. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten rundet das Angebot ab und bietet den Bewohnern zusätzlichen Erholungsraum im Freien.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich als Paket und von privat – ohne Maklercourtage.

Wohnung 1 – Hochwertig möbliertes 1-Zimmer-Apartment mit Balkon (ca. 35,5 m²)

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde umfassend modernisiert und mit maßgefertigten Tischlermöbeln ausgestattet, die den Raum optimal nutzen und ein modernes, harmonisches Wohnambiente schaffen.

Die Elektroinstallation wurde vollständig erneuert und um eine zeitgemäße Datenverkabelung erweitert. Design-Vinylboden, moderne Deckenspots sowie ein stilvolles Tageslichtbad mit großer Dusche unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Die moderne Einbauküche ist vollständig mit Marken-Geräten ausgestattet – darunter Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombination und integrierter Waschtrockner.

Der großzügige Balkon bietet reichlich Platz für Sitzmöbel, Pflanzen und einen Grill.

Die Wohnung wird vollständig möbliert verkauft – sämtliche Einbaumöbel, Küche und weiteres Inventar sind bereits im Kaufpreis enthalten.

- Gesamtmieta (All-Inclusive): 1.290 € / Monat

- Hausgeld: 159 € / Monat

Wohnung 2 – Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung, unmöbliert (mit Bestandsküche der Mieter)

Auch die zweite Wohnung wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie ist unmöbliert, und die Küche wurde durch die aktuellen Mieter mitgebracht.

Die Wohnung ist solide vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Mieta von 538 € (keine Pauschalmieta).

Die Wohneinheit ist besonders interessant für Anleger, da sich die Miethöhe im Zuge eines Mieterwechsels deutlich steigern lässt.

Investment-Highlights

- Direkt nutzbares Wohnungspaket aus 2 sanierten Einheiten
- Gemeinschaftsgarten für alle Bewohner
- Möbliertes Premium-Apartment + kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung
- Attraktive Bruttomietrendite: ca. 3,7 % (mit Potenzial zur deutlichen Steigerung bei Neuvermietung)
- Verkauf nur im Paket

- Privatverkauf – keine Käuferprovision

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten

Lage

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im Thiedeweg 28 in Hamburg. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in etwa 3 Minuten zu Fuß, und die U-Bahnlinien U1 und U3 sind entweder in ca. 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus nach nur zwei Haltestellen erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem laden zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung zu erholsamen Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten im Freien ein. Bildungseinrichtungen wie das Matthias-Claudius-Gymnasium, die Grundschule Bovestraße und diverse Kindertagesstätten machen die Gegend auch für Familien besonders attraktiv. Die ideale Kombination aus Ruhe, Natur und städtischer Infrastruktur!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

