

Exposé

Wohnung in Hamburg

Sehr gut vermietete 3 Zimmer Eigentumswohnung für Kapitalanleger in Hamburg-Alstertal



Objekt-Nr. OM-437478

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Schallwig

Schönsberg 44
22395 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1962	Hausgeld mtl.	280 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	25,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß (Endetage ohne Dachsrägen) eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen. Die 82 qm große Wohnung ist sehr gut geschnitten. Sie hat eine geschützte Loggia (7 qm), die nach Westen ausgerichtet und mit einer Markise ausgestattet ist. Das Wohnzimmer (1) ist 22 qm und das Esszimmer (2) ist 18 qm groß, liegen beide nach Westen und können bei Bedarf über einen derzeit verschlossenen Durchbruch wieder verbunden werden. Das 15 qm große Schlafzimmer (3) und die 9 qm große Küche sind nach Osten ausgerichtet. Das Bad liegt auf der Nordseite und ist mit einem Fenster und weißen Sanitäröbekten ausgestattet. Das sehr schöne und helle Bad ist wand hoch weiß gefliest und wurde 2010 erneuert. Dabei wurde eine Elektro-Fußbodenheizung zusätzlich zu dem Wandheizkörper eingebaut. Alle Zimmertüren sind weiß gestrichen und haben zu den Wohnräumen große Glasflächen. Die isolierverglasten Fenster haben elektrische angetriebene Außenjalousien. Die Wohnung ist hell und licht.

Zur Wohnung gehören eine weiße Einbauküche mit Waschmaschinenplatz. Die Küche ist mit einer Kühl-Gefrierkombination, einer Bosch-Geschirrspülmaschine, sowie 2021 erneuerten Ceranplattenfeld, Backofen und Mikrowelle ausgestattet. Die Wohnbereiche sind mit Holzparkett ausgelegt und die Heizkörper wurden mit einer stilvollen weißen Holzverkleidung versehen. Hausdach und Giebelwand sind saniert und wärmegeklämt. Die gasbetriebene zentrale Heizungsanlage wurde 2012 erneuert und 2018 hydraulisch abgeglichen, sodass die Heizkosten auf etwa 90 Euro pro Monat (93 kWh/qm) gesunken sind. Abstellflächen gibt es auf dem zugehörigen Dach- und eigenen Kellerraum.

Die Wohnung ist gut vermietet und hat aktuell eine netto Mieteinnahmen von 13.800 Euro/a.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Fazit

Sasel-Nord steht für wertsicheres Wohnen in naturnaher Lage mit exzellenter Infrastruktur. Die Kombination aus Ruhe, Grün und Nähe zur Stadt schafft eine überdurchschnittlich hohe Wohnattraktivität, die sich in einer konstant hohen Mietnachfrage widerspiegelt.

Diese Lage bietet somit eine verlässliche Grundlage für eine langfristig rentable Kapitalanlage – mit stabilem Ertragspotenzial und Perspektive auf nachhaltige Wertentwicklung.

Mietvertrag

Die Wohnung ist seit 12/2020 gut vermietet. Es besteht ein Hamburger Indexmietvertrag mit jährlicher Mietanpassung. Aus diesem Grund ist die Wohnung nicht für den Eigenbedarf gedacht, sondern als reines Rendite- oder Anlageobjekt zu sehen. Die Angaben in diesem Exposé sind vertraulich zu behandeln. Maklern ist es nicht gestattet, dieses Objekt anzubieten oder zu vermitteln. Die Daten wurden nach bestem Wissen zusammengetragen. Irrtümer vorbehalten.

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße von Sasel-Nord, einer der beliebtesten und wertstabilsten Wohnlagen im Hamburger Alstertal. Der Stadtteil überzeugt durch sein gepflegtes, grünes Erscheinungsbild und die ruhige, nachbarschaftliche Atmosphäre. Hier finden sich überwiegend Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser, die das gehobene Wohnumfeld prägen und den Standort langfristig attraktiv machen.

Mit seiner Nähe zu Parkanlagen, dem Alsterlauf und dem Naturschutzgebiet Hainesch/Iland bietet Sasel-Nord eine hohe Wohn- und Lebensqualität, die bei Mietern und Eigentümern

gleichermaßen geschätzt wird. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Kindergarten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld. Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) in Poppenbüttel ist nur wenige Minuten entfernt und zählt zu den besten Adressen Hamburgs für Shopping und Gastronomie.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verbinden Sasel mit dem S-Bahnhof Poppenbüttel (S1), von wo aus die Hamburger Innenstadt in rund 25 Minuten erreichbar ist. Über den Ring 3 und die B434 besteht zudem eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und den Autobahnen A1 und A24.

Dank der stetigen Nachfrage nach Wohnraum im Alstertal und der hohen Lebensqualität gilt Sasel-Nord als ausgesprochen wertsichere und zukunftsfähige Lage. Die Kombination aus Ruhe, Grün und urbaner Anbindung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition mit stabilem Mietpotenzial und langfristiger Perspektive.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick nach Osten

Exposé - Galerie



Blick von Westen



Blick vom Balkon I

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon II



Bad mit Fenster



Bad Blickrichtung Flur

Exposé - Galerie



Flur Blickrichtung Bad I



Flur Blickrichtung Bad II

Exposé - Galerie



Flur



Küche I

Exposé - Galerie



Küche II



Balkon



Zimmer I

Exposé - Galerie



Zimmer I Blick nach West



Zimmer II

Exposé - Galerie



Zimmer II Blick nach West



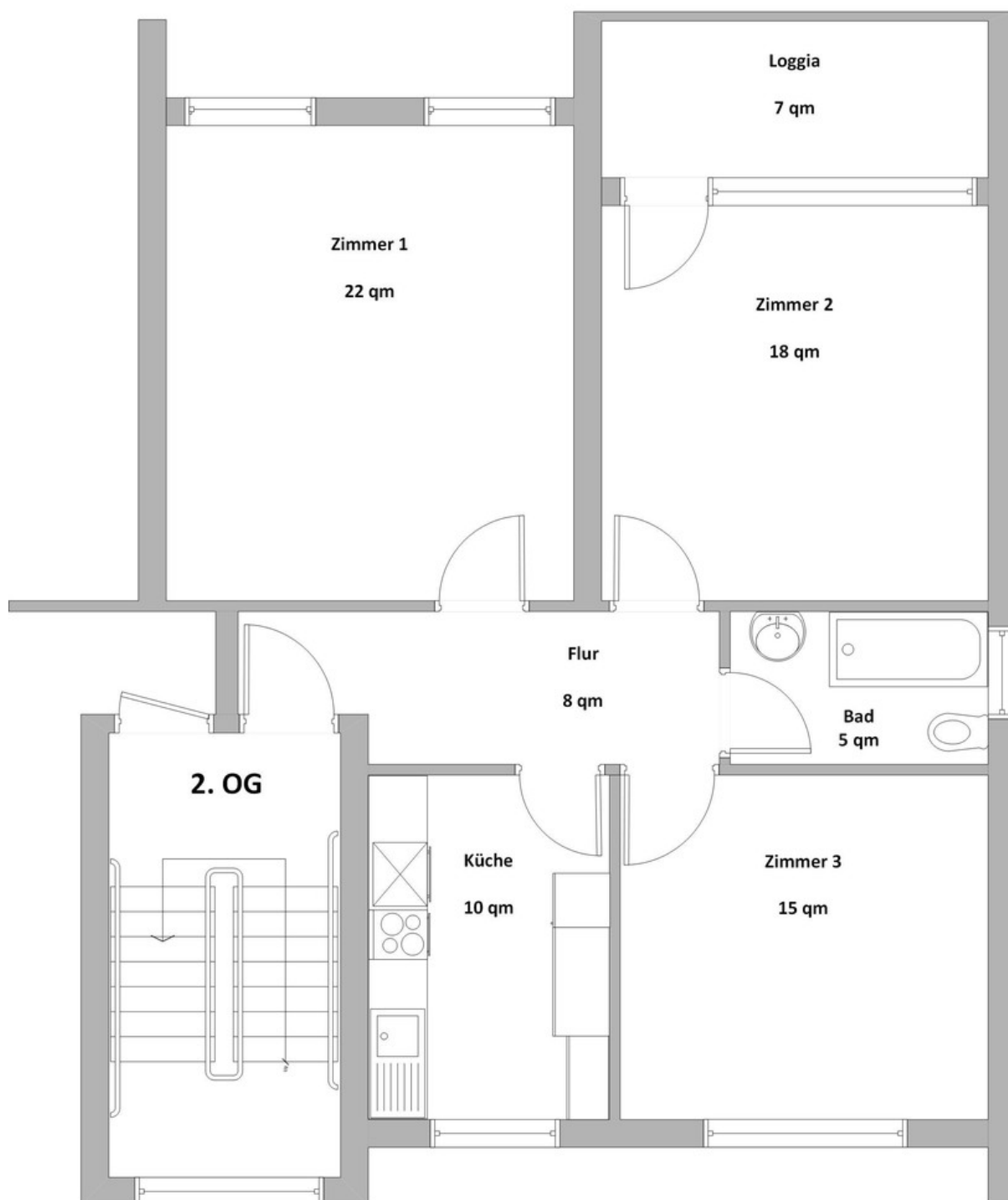
Zimmer III Blick nach Ost

Exposé - Galerie



Zimmer III

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Verkaufsexposé

Verkaufsexposé

Sehr gut vermietete 3 Zimmer Eigentumswohnung
für Kapitalanleger
in 22395 Hamburg-Sasel, Schönsberg 44



Verkäufer und Eigentümer:

Andrea Potschka & Michael Schallwig
Saseler Mühlenweg 97
22395 Hamburg
Telefon: +49 40 60097260
Mail: michael@schallwig.de

Beschreibung

Diese schöne und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß (Endetage ohne Dachsrägen) eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen. Die 82 qm große Wohnung ist sehr gut geschnitten. Sie hat eine geschützte Loggia (7 qm), die nach Westen ausgerichtet und mit einer Markise ausgestattet ist. Das Wohnzimmer (1) ist 22 qm und das Esszimmer (2) ist 18 qm groß, liegen beide nach Westen und können bei Bedarf über einen derzeit verschlossenen Durchbruch wieder verbunden werden. Das 15 qm große Schlafzimmer (3) und die 9 qm große Küche sind nach Osten ausgerichtet. Das Bad liegt auf der Nordseite und ist mit einem Fenster und weißen Sanitärobjekten ausgestattet. Das sehr schöne und helle Bad ist wand hoch weiß gefliest und wurde 2010 erneuert. Dabei wurde eine Elektro-Fußbodenheizung zusätzlich zu dem Wandheizkörper eingebaut. Alle Zimmertüren sind weiß gestrichen und haben zu den Wohnräumen große Glasflächen. Die isolierverglasten Fenster haben elektrische angetriebene Außenjalousien. Die Wohnung ist hell und licht.

Zur Wohnung gehören eine weiße Einbauküche mit Waschmaschinenplatz. Die Küche ist mit einer Kühl-Gefrierkombination, einer Bosch-Geschirrspülmaschine, sowie 2021 erneuerten Ceranplattenfeld, Backofen und Mikrowelle ausgestattet. Die Wohnbereiche sind mit Holzparkett ausgelegt und die Heizkörper wurden mit einer stilvollen weißen Holzverkleidung versehen. Hausdach und Giebelwand sind saniert und wärmegeklämt. Die gasbetriebene zentrale Heizungsanlage wurde 2012 erneuert und 2018 hydraulisch abgeglichen, sodass die Heizkosten auf etwa 90 Euro pro Monat (93 kWh/qm) gesunken sind. Abstellflächen gibt es auf dem zugehörigen Dach- und eigenen Kellerraum.

Lagebeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße von Sasel-Nord, einer der beliebtesten und wertstabilsten Wohnlagen im Hamburger Alstertal. Der Stadtteil überzeugt durch sein gepflegtes, grünes Erscheinungsbild und die ruhige, nachbarschaftliche Atmosphäre. Hier finden sich überwiegend Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser, die das gehobene Wohnumfeld prägen und den Standort langfristig attraktiv machen.

Mit seiner Nähe zu Parkanlagen, dem Alsterlauf und dem Naturschutzgebiet Hainesch/Iland bietet Sasel-Nord eine hohe Wohn- und Lebensqualität, die bei Mietern und Eigentümern gleichermaßen geschätzt wird. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Kindergarten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld. Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) in Poppenbüttel ist nur wenige Minuten entfernt und zählt zu den besten Adressen Hamburgs für Shopping und Gastronomie.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verbinden Sasel mit dem S-Bahnhof Poppenbüttel (S1), von wo aus die Hamburger Innenstadt in rund 25 Minuten erreichbar ist. Über den Ring 3 und die B434 besteht zudem eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und den Autobahnen A1 und A24.

Dank der stetigen Nachfrage nach Wohnraum im Alstertal und der hohen Lebensqualität gilt Sasel-Nord als ausgesprochen wertsichere und zukunftsfähige Lage. Die Kombination aus Ruhe, Grün und urbaner Anbindung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition mit stabilem Mietpotenzial und langfristiger Perspektive.

Fazit

Sasel-Nord steht für wertsicheres Wohnen in naturnaher Lage mit exzellenter Infrastruktur. Die Kombination aus Ruhe, Grün und Nähe zur Stadt schafft eine überdurchschnittlich hohe Wohnattraktivität, die sich in einer konstant hohen Mietnachfrage widerspiegelt. Diese Lage bietet somit eine verlässliche Grundlage für eine langfristig rentable Kapitalanlage – mit stabilem Ertragspotenzial und Perspektive auf nachhaltige Wertentwicklung.

Mietvertrag

Die Wohnung ist seit 12/2020 gut vermietet. Es besteht ein Hamburger Indexmietvertrag mit jährlicher Mietanpassung. Aus diesem Grund ist die Wohnung nicht für den Eigenbedarf gedacht, sondern als reines Rendite- oder Anlageobjekt zu sehen. Die Angaben in diesem Exposé sind vertraulich zu behandeln. Maklern ist es nicht gestattet, dieses Objekt anzubieten oder zu vermitteln. Die Daten wurden nach bestem Wissen zusammengetragen. Irrtümer vorbehalten.

Objektadresse

Schönsberg 44, 22395 Hamburg

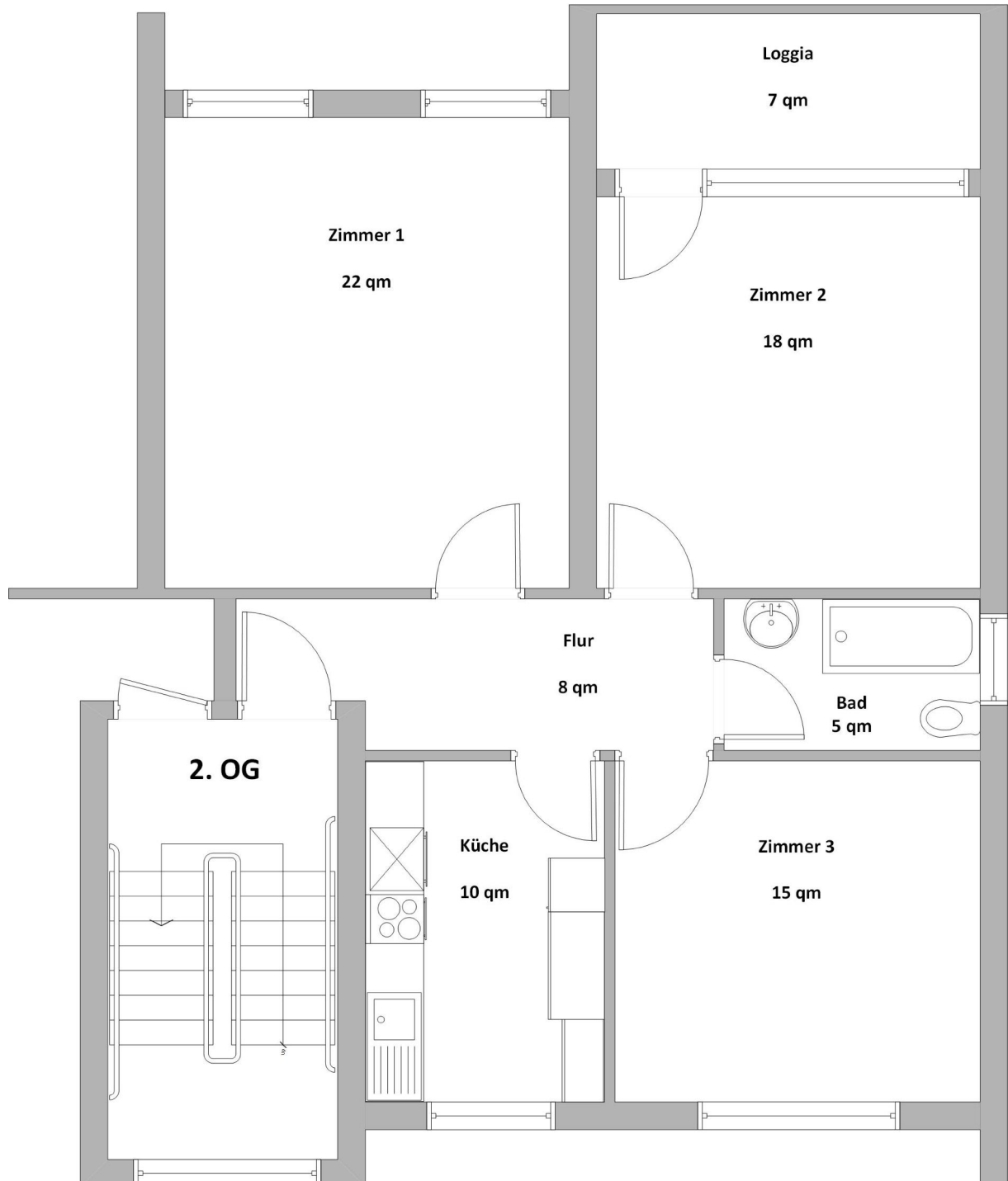
Eine Besichtigung der Wohnung ohne die Eigentümer ist nicht gewünscht.

Makleranfragen werden abgelehnt.

Daten auf einen Blick

Anzahl Zimmer:	3 Zimmer (24 qm/18 qm/16 qm)
Küche:	10 qm
Vollbad:	5 qm
Flur:	8 qm
Balkon/Loggia:	ca. 7 qm, nach Westen
Wohnfläche:	82 qm
Dachbodenfläche:	ca. 15 qm
Kellerfläche:	ca. 10 qm
Fahrradkeller:	gemeinschaftliche Nutzung
Zustand:	Renoviert ohne Reparaturstau
Baujahr:	1962
Energieverbrauch:	143 kWh/qm und Jahr lt. Energieverbrauchsausweis vom 24.2.2019 Durch Sanierungsmaßnahmen ist er aktuell auf 93 kWh/qm gesunken, damit wird hat das Gebäude die Effizienzklasse C erreicht.
Heizungsart:	Gaszentralheizung (zusätzliche Elektro-Fußbodenheizung im Bad)
Warmwasser:	Dezentrale Warmwasserbereitung über Elektro-Durchlauferhitzer im Bad und 5 l Elektrospeicher in der Küche unter der Spüle
Anzahl Etagen:	3 (EG, 1. OG und 2. OG)
Etage:	2. OG
Ausrichtung:	Ost/West
Kaufpreis:	369.000 Euro
Wohngeld:	280 Euro/Monat (3.360 Euro/a)
Mieteinnahme:	1.150 Euro/Monat (13.800 Euro/a) netto Kaltmiete
Rendite:	3,64%
Faktor:	27-fach (Mieteinnahmen/Kaufpreis)
Provision:	keine, da Verkauf direkt aus dem Bestand der Eigentümer
Kaufnebenkosten:	Grunderwerbssteuer, Notar -und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen

Grundriss:



Fotos

(Stand vor Bezug der Mieterin im Dezember 2020)



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3



Loggia



Küche



Küche



Flur



Flur



Bad



Bad



Aussicht vom Balkon (Richtung Westen)



Ausblick vom Zimmer 1 (Richtung Osten)