

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Kernsanierte Kapitalanlage | 5,9 % BMR | 2 Jahre  
Mietgarantie | Steuervorteil**



Objekt-Nr. OM-468765

### Wohnung

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Braune

20535 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	295 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung in der Bürgerweide 12 wurde speziell für die langfristige Vermietung im stark nachgefragten WG- und Co-Living-Segment konzipiert.

Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung entstehen drei vollwertige Zimmer, eine separate Gemeinschaftskochnische sowie ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Walk-In-Dusche. Die Wohnung wird schlüsselfertig und bezugsbereit übergeben.

Die intelligente Grundrissgestaltung ermöglicht eine attraktive Vermietung an Studenten, Young Professionals, Berufspendler oder klassische Wohngemeinschaften.

Besonders interessant für Kapitalanleger ist die Kombination aus zentraler Hamburger Lage, hoher Vermietbarkeit und einer kalkulierten Bruttomietrendite von ca. 5,9 %.

Die Wohnung befindet sich aktuell in der Sanierung. Ein Teil der Sanierungskosten kann – abhängig von der individuellen steuerlichen Situation – steuerlich geltend gemacht werden. Eine entsprechende Aufstellung kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

## Ausstattung

Umfassende Kernsanierung

Neue Elektrik

Neue Bodenbeläge in Eichenoptik

Moderne Innentüren

Bodengleiche Walk-In-Dusche

Modernes Badezimmer

Gemeinschaftskochnische

WG-optimierter Grundriss

Helle Wohnräume

Moderne Deckenspots

Gaszentralheizung (Baujahr 2021)

Energieeffizienzklasse D

Bezugsfertige Übergabe nach Fertigstellung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kapitalanleger-Kalkulation

Kaufpreis: 411.000 €

Mögliche Nettokaltmiete:

Zimmer 1: 675 €

Zimmer 2: 675 €

Zimmer 3: 675 €

Gesamtmiete: 2.025 € monatlich

Jahresnettokaltmiete: 24.300 €

Bruttomietrendite: ca. 5,9 %

Ihre Vorteile

- ✓ 2 Jahre Mietgarantie
- ✓ Kernsanierte Wohnung
- ✓ Steuerlicher Sanierungsvorteil möglich
- ✓ Attraktive Bruttomietrendite
- ✓ Zentrale Hamburger Lage
- ✓ Hohe Vermietbarkeit durch WG-Konzept
- ✓ Provisionsfreier Erwerb direkt vom Eigentümer

## Lage

Die Bürgerweide 12 befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Borgfelde, unmittelbar zwischen Berliner Tor, Hohenfelde, St. Georg und Hamm.

Der Bahnhof Berliner Tor mit Anbindung an S-Bahn, U-Bahn und Regionalverkehr ist fußläufig erreichbar. Die Hamburger Innenstadt, die Hafencity sowie zahlreiche Universitäten und Arbeitgeber sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld.

Die zentrale Lage sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

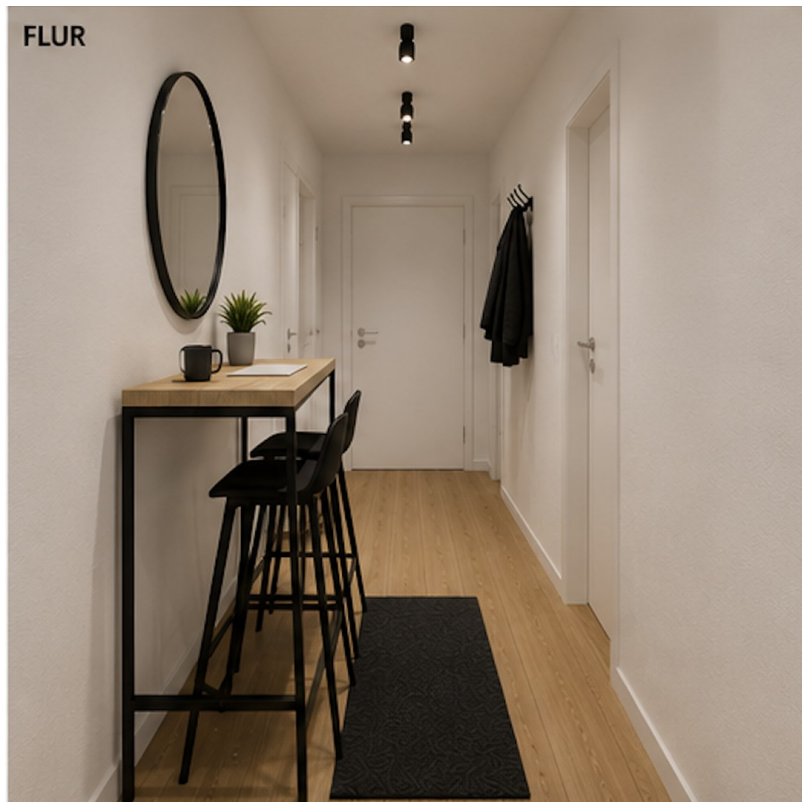
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS MÖBLIERT – 3-ZIMMER-WG

