Hamburg – Barmbek-Nord

Anlage in Stadtparknähe - Vermietetes 1-Zimmer-Apartment

Objektnummer: 26187026



KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	26187026
Wohnfläche	ca. 34 m²
Etage	3
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1961

Kaufpreis	155.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	116 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

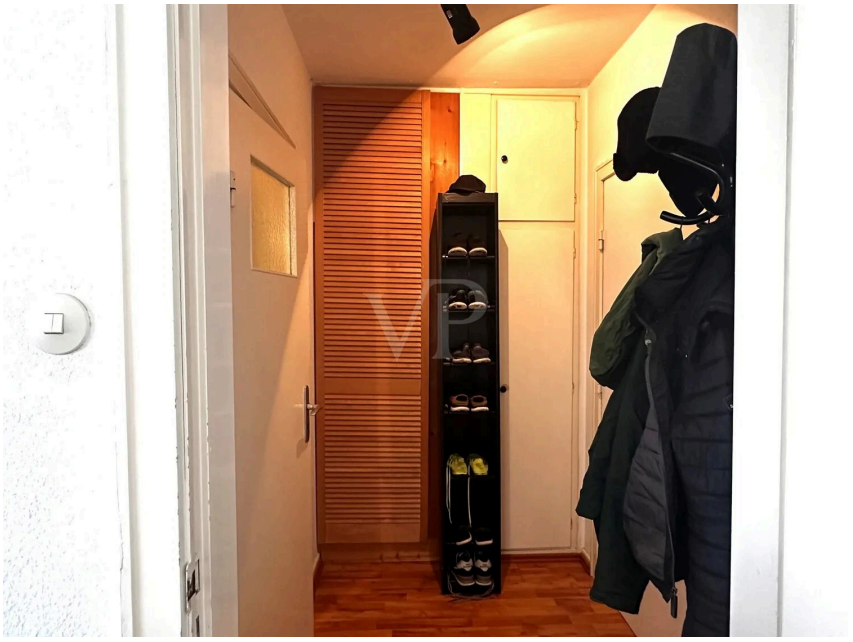
Die Immobilie





Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

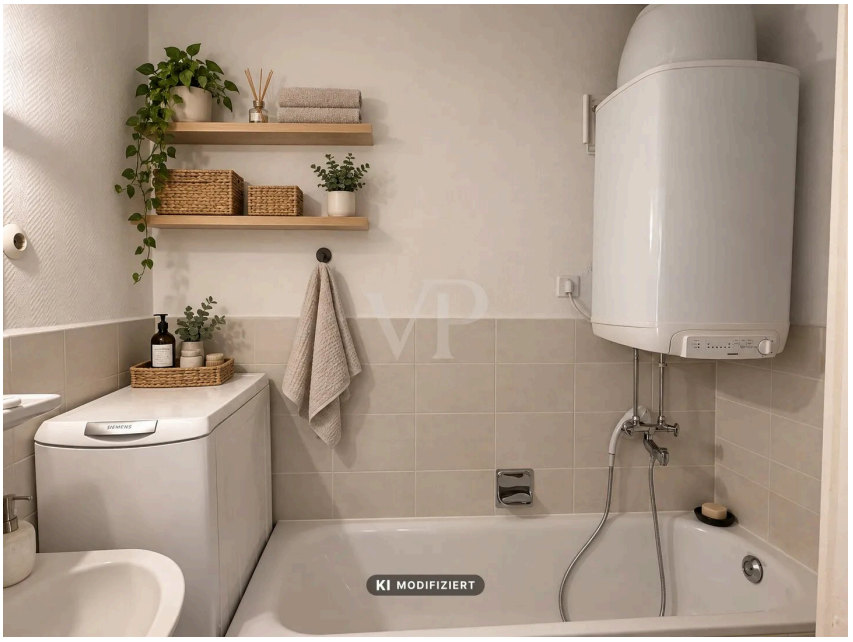
Die Immobilie





Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Ein erster Eindruck

Verkehrsgünstig zwischen Rübenkamp und Fuhlsbütteler Straße liegt das angebotene Apartment im 3. Stock eines Mehrfamilienhauses im typisch nordischen Rotklinker. Die Wohnung ist seit vielen Jahren gut vermietet und präsentiert sich in einem Zustand, der Raum für neue Ideen lässt.

Die Aufteilung der Wohnung ist klar und sinnvoll. Ein großer, heller Raum bildet den Mittelpunkt und dient zugleich als Wohn- und Schlafbereich. Das Bad und die Küche sind ausreichend groß und ein kleiner Flur bietet Platz für Garderobe und einen Einbauschrank. Die ca. 34 m² sind funktional genutzt, nichts ist überflüssig, alles konzentriert sich auf das Wesentliche. Ein separater Kellerraum gehört zur Wohnung.

Die Ausstattung ist einfach gehalten und entspricht in Teilen noch dem Baujahr. Küche und Bad sind funktional ausgestattet. Das Bad ist innenliegend und bietet Platz für eine schmale Waschmaschine. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgelegt. Aus den Fenstern in der Küche und dem großen Wohnraum schauen Sie über die Grünfläche vor dem Haus.

Das Haus präsentiert sich im Wesentlichen in einem gepflegten Zustand, aber sowohl das Haus im Ganzen als auch die Wohnung selbst würden sich über ein Update freuen - ein paar Anreize haben wir bei den Bildern hinzugefügt. Die Eigentümergemeinschaft hat in der letzten Versammlung die Erstellung eines Angebots für ein Sanierungskonzept für das Haus beauftragt. Beschlossen sind aktuell noch keine Maßnahmen.

Das aktuelle Wohngeld liegt bei 175,34 € im Monat inkl. Heizkosten und der Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Die Gesamtrücklage der aus insgesamt 36 Parteien bestehenden Eigentümergemeinschaft lag Stand 31.12.2024 bei 140.489,91 €. Der Anteil dieser Wohnung daran beträgt 2.107, 35 €.

Wenn Sie eine kleine, solide Anlageimmobilie mit einem zuverlässigen, langjährigen Mieter suchen, ist dieses Apartment genau das richtige für Sie. Die derzeitigen Mieteinnahmen betragen 6.600 € im Jahr. Dies entspricht einer Brutto-Rendite von ca. 4,25 %.

Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Alles zum Standort

Barmbek-Nord in Hamburg präsentiert sich als etablierter innerstädtischer Wohnstandort mit verlässlicher Nachfrage, sehr guter Anbindung und einer gewachsenen Infrastruktur. Der Stadtteil profitiert von seiner Nähe zu wichtigen Arbeitsplätzen, einer breiten Versorgungsstruktur und einer urbanen Lage, die bei Berufstätigen und langfristig orientierten Käufern gleichermaßen geschätzt wird. Daraus ergibt sich ein solides Umfeld mit stabiler Marktresonanz und guter Liquidität, getragen von der zentralen Einbindung in die Hamburger Wirtschafts- und Wohnlandschaft.

Auch im direkten Umfeld überzeugt Barmbek-Nord durch einen klaren, alltagsnahen Charakter mit urbaner Dichte und einer angenehm lebendigen Nachbarschaft. Die Lage verbindet kurze Wege mit einer funktionalen, gut entwickelten Umgebung, was den Standort für eine nachhaltige Vermietbarkeit besonders interessant macht, aber auch für Studenten, Pendler und Vielflieger sehr attraktiv ist.

Die Nahversorgung ist in bemerkenswerter Nähe vorhanden: Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, REWE und Denns BioMarkt liegen in etwa 4 bis 6 Minuten zu Fuß, ergänzt durch weitere Convenience-Angebote in 3 bis 8 Minuten. Für den täglichen Bedarf ist damit eine komfortable Versorgung direkt vor Ort gegeben. Im Bereich Bildung sind mit der Heinze Akademie für Technik und Design sowie weiteren Hochschul- und Kulturangeboten weiterführende Bildungsimpulse im näheren Umfeld erreichbar. Die medizinische Infrastruktur ist ebenfalls stark ausgeprägt: Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken liegen meist nur 3 bis 6 Minuten entfernt, während die Asklepios Klinik Barmbek in etwa 12 Minuten erreichbar ist. Für Mobilität sorgen zudem die Haltestellen S Alte Wöhr (Stadtpark) in etwa 4 Minuten sowie Rübenkamp (City Nord) in rund 12 Minuten zu Fuß; auch Habichtstraße und Barmbek sind gut angebunden. Ergänzt wird das Umfeld durch gastronomische Angebote wie Kalliopea, Das Erdgeschoss, Spezzagrano, Café- und Baradressen, die in wenigen Minuten erreichbar sind und den Standort zusätzlich aufwerten. Nicht zuletzt ist der nahegelegene Stadtpark mit seiner einladenden Gastronomie, der Open-Air Bühne, dem Planetarium und dem Naturschwimmbad ein echter Mehrwert.

Insgesamt bietet Barmbek-Nord ein nachgefragtes Wohnumfeld mit urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einer soliden Standortqualität.

Objektnummer: 26187026 - 22307 Hamburg – Barmbek-Nord

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com