Bönningstedt

Hier zählen Preis & Mietsteigerungs- potenzial im Hamburger Speckgürtel

Objektnummer: CC26224A025_online



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 410 m^2 • GRUNDSTÜCK: 1049 m^2

Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

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

Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	CC26224A025_online
Wohnfläche	ca. 410 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1996

Kaufpreis	625.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 430 m²
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Die Immobilie





Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Die Immobilie





Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

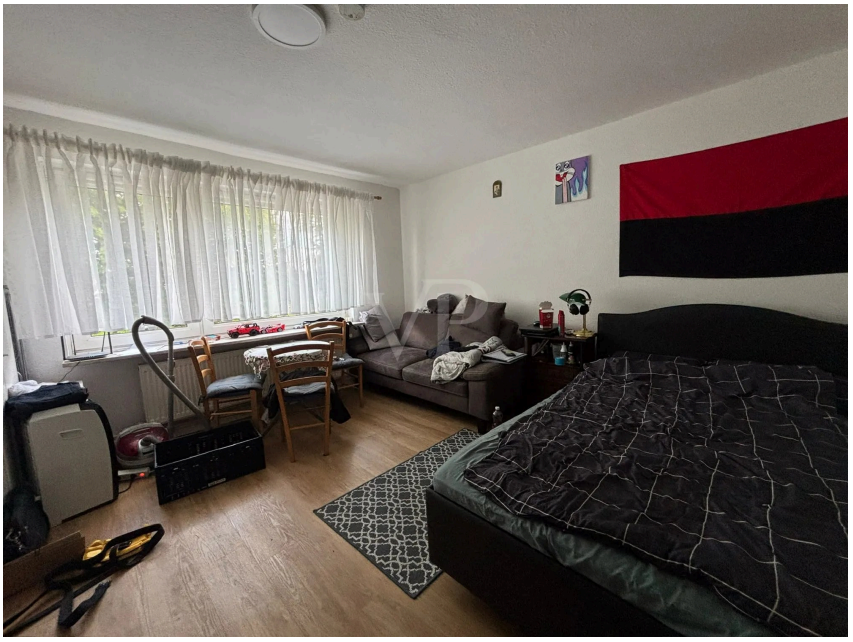
Die Immobilie





Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Die Immobilie





Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Die Immobilie





Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Die Immobilie

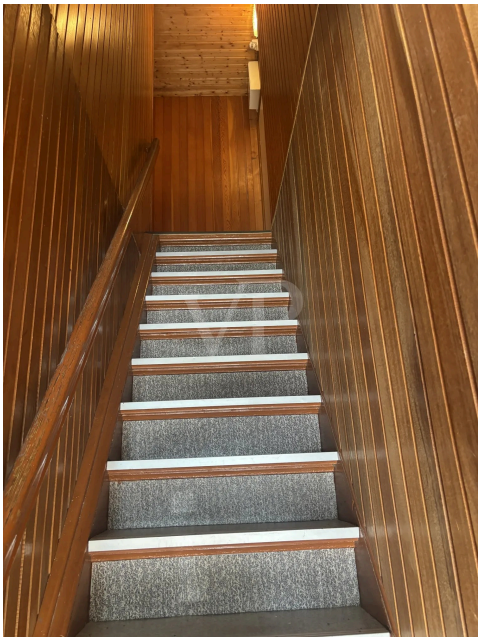




Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Die Immobilie





Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

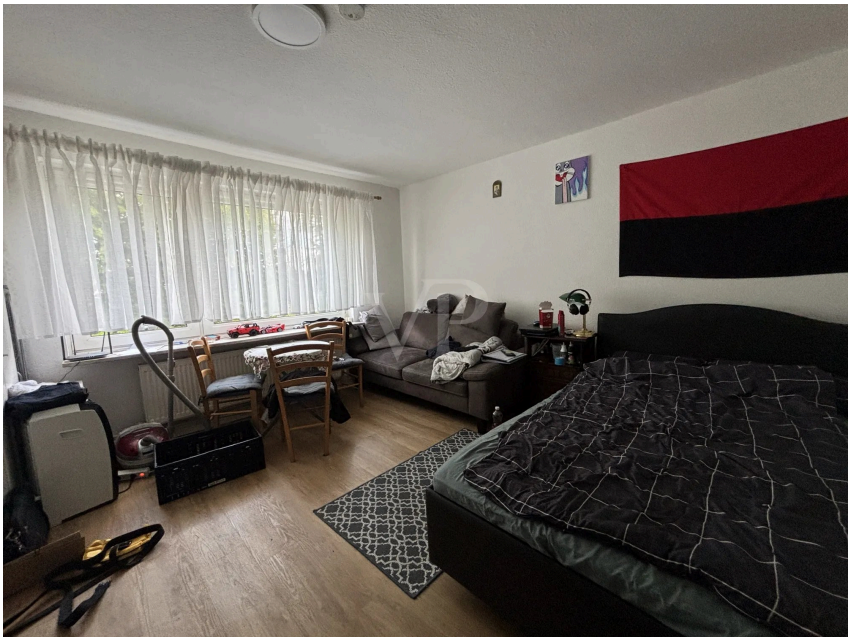
Die Immobilie





Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Die Immobilie





Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Ein erster Eindruck

SENDEN SIE UNS IHRE ANFRAGE BITTE MIT KOMPLETTER ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER.

Mit Exklusivmandat:
Kleines Mehrfamilienhaus mit nennenswerten Mietsteigerungspotenzial bei durchschnittlich 7,18€/m² kalt im Hamburger Speckgürtel, zum Preis von 1.524,- je Quadratmeter.

Dieses 6 Familienhaus in 24558 Bönningstedt bietet eine interessante Kombination aus gewachsenem Immobilienbestand, einer großzügigen Grundstücksfläche und einem nachhaltig vorhandenen starken Mietsteigerungspotenzial.

Das auf einem ca. 1.049 m² großen Grundstück gelegene Gebäudeensemble geht in seinen Ursprüngen auf das Jahr ca. 1920 zurück. Im Jahr 1996 wurde das Objekt durch einen Anbau in der Art eines Reihenhauses erweitert und zugleich das Dachgeschoss ausgebaut. Umfangreiche Modernisierungen erfolgten dann unter anderem in den Jahren 2000 und 2013.
Besonders hervorzuheben ist, dass sämtliche vorhandenen Bauteile und baulichen Veränderungen nachweislich genehmigt sind.
Insgesamt verfügt das Objekt über ca. 410 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 33 m² bis 98 m² mit 5 separaten Hauseingängen.

Attraktives Mietsteigerungspotenzial:
Ein besonderer Pluspunkt für Kapitalanleger liegt in der aktuellen Mietstruktur. Bei verschiedenen Mietverhältnissen wurden die Kaltmieten über zum Teil sehr viele Jahre nicht angepasst. Die derzeitige durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt daher lediglich ca. 7,18 €/m².
Die aktuellen Jahresnettokaltmiete beträgt nur ca. 35.345,- € und bietet deutliches Erhöhungspotenzial. Insbesondere bei den bislang nie angepassten Mietverhältnissen besteht ein deutliches Mietsteigerungspotenzial, da in Bönningstedt aktuell zwischen 12,00 und 13,90 €/m² Kaltmiete normal sind.

Der Pflegezustand einzelnen Wohnungen weist erhebliche Defizite auf und dies wurde auch deutlich bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Bei einigen Einheiten ist Bedarf für eine zeitgemäße Weiterentwicklung bei Neuvermietung. Für einen Erwerber ergibt sich dadurch die Möglichkeit, die Wohnungen sukzessive zu modernisieren und den Wohnstandard sowie das Mietenniveau entsprechend weiterzuentwickeln.

Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Alles zum Standort

Bönningstedt präsentiert sich als gewachsener und gefragter Wohnstandort im unmittelbaren Hamburger Umland und verbindet die Vorzüge einer ruhigen, familienfreundlichen Gemeinde mit der hervorragenden Erreichbarkeit der Metropolregion Hamburg. Durch die Nähe zu Hamburg ist der Mietmarkt auch in Bönningstedt anspannt und somit ist eine gute Vollvermietung der Wohnungen fast schon garantiert!

Das kleine Mehrfamilienhaus befindet sich in gut angebundener Lage von Bönningstedt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung gut erreichbar.

Ein besonderer Vorteil des Standorts ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sind sowohl die Hamburger Innenstadt als auch die umliegenden Gemeinden und Städte schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Hamburg und das weitere Umland.

Gleichzeitig bietet Bönningstedt ein angenehmes, von viel Grün geprägtes Umfeld mit zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung. Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zu Hamburg macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter attraktiv.
Bönningstedt steht damit für eine ausgewogene Verbindung aus Wohnqualität, guter Infrastruktur und der Nähe zur Hansestadt Hamburg – ein Standort mit nachhaltiger Attraktivität für unterschiedliche Zielgruppen.

Objektnummer: CC26224A025_online - 25474 Bönningstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christoph Wissing

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg
Tel.: +49 40 - 22 61 62 200
E-Mail: commercial.hamburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com