

Ansprechpartner:  
Mathias Hannaske

Lübecker Straße 101  
22087 Hamburg

fon 0 40 / 6 88 92 03 28

fax 0 40 / 6 88 92 03 29

m.hannaske@picon-hamburg.de

www.picon-hamburg.de

## Exposé - Celsiusweg 1

---

### Beliebtes Ottensen/Bahrenfeld – solide Kapitalanlage



**Anlageobjekt für Investoren mit sicherer Rendite**

**Wohnung Nr. 2**

|  |   |
|--|---|
| <b>Anzahl der Zimmer</b>                           | 2 Zimmer                                  |
| <b>Wohnflächen</b>                                 | ca. 55,91 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Grunderwerbsteuer</b>                           | 4,5 % auf den Kaufpreis                   |
| <b>Weitere Nebenkosten (Notar, Grundbuch etc.)</b> | ca. 2,0 % auf den Kaufpreis               |
| <b>Makler</b>                                      | 7,00 % (Käufer 3,5 % und Verkäufer 3,5 %) |
| <b>Kaufpreis</b>                                   | 279.000,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                                   | 680,00 EUR                                |
| <b>Baujahr</b>                                     | 1938                                      |

**Lage** Der Celsiusweg ist eine Sackgasse in unmittelbarer Nähe zur Stresemannstraße. Hier haben Sie alle Nahversorger, öffentliche Verkehrsmittel und Möglichkeiten essen und auszugehen in unmittelbarer Nähe. Das Objekt liegt im Süd-Osten des Stadtteils Bahrenfeld. Wenige hundert Meter südlich liegt Ottensen und im Osten Altona. Die S-Bahn befindet sich fußläufig ca. 10 Minuten entfernt.

Der Stadtteil Bahrenfeld gehört zu einem der beliebtesten Quartiere des Hamburger Westens. Das grüne Wohnviertel erstreckt sich rund um den Altonaer Volkspark, eine weitläufige Grünfläche mit Blumengärten. Große Events finden in der Barclaycard Arena statt, während im Volksparkstadion die Fußballspiele des Hamburger SV ausgetragen werden. Ganz in der Nähe werden auf dem Flohdom Flohmarkt Trödel, Möbel und Haushaltswaren verkauft. Das Westend Village mit seinen backsteinernen Fabrikgebäuden aus dem frühen 20. Jahrhundert beherbergt heute junge kreative Köpfe und deren Geschäfte.

**Objektbeschreibung** Dieser solide Klinkerbau besteht aus 26 Wohnungen, die sich auf drei Eingänge und 5 Stockwerke inkl. Dachgeschoss verteilen. Die (überwiegend) Zwei-Zimmer-Wohnungen sind sehr beliebt bei den jungen Hamburgern und erfreuen sich großer Nachfrage bei der Vermietung. Dies wissen die Eigentümer im Objekt sehr zu schätzen, da Sie hier als Kapitalanleger fast ausschließlich auf Ihresgleichen treffen. Im Kellergeschoss steht jeder Wohnung ein Abstellraum zur Verfügung, der den Mietern zusätzlichen Stauraum bietet.

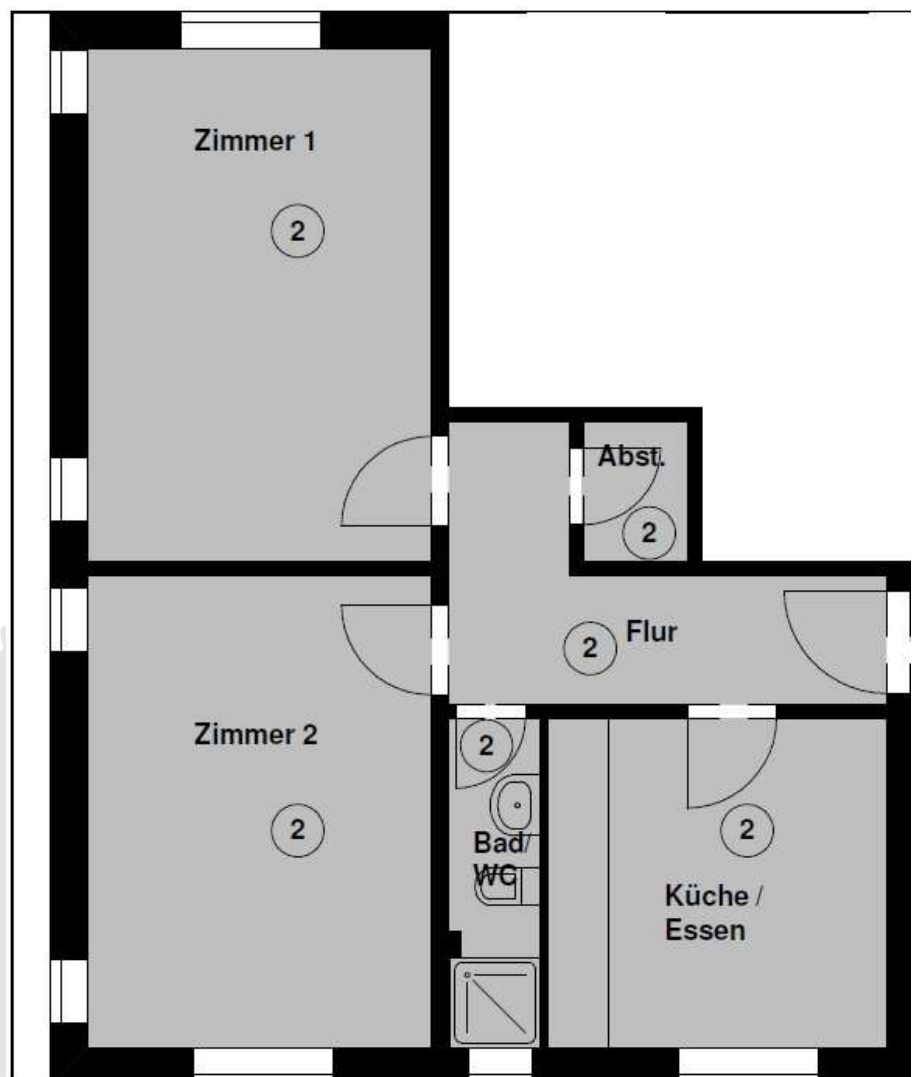
In den letzten Jahren wurden an dem Objekt folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt:

- 2016 Dacherneuerung inkl. Dämmung
- ca. 2010 Giebelseitendämmung
- 2016 Behandlung der Fassade (Hydrophobierung)
- 2011 Austausch der Heizung

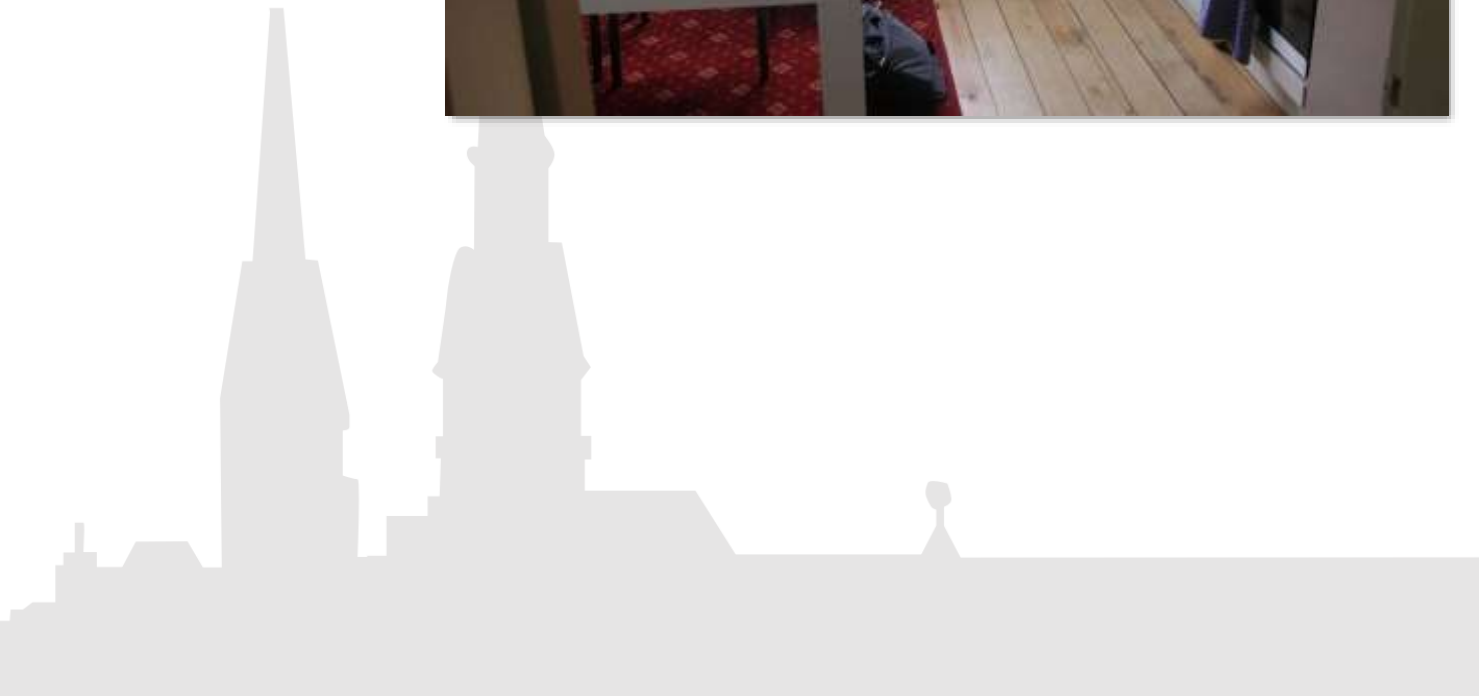
Die Wohnung bietet mit zwei fast gleich großen Zimmern und einer sehr geräumigen Küche einen perfekten Grundriss für eine WG, eine Einzelperson oder ein Paar. Aktuell ist die Wohnung als Wohngemeinschaft an zwei sehr nette junge Damen mit guter Bonität vermietet.

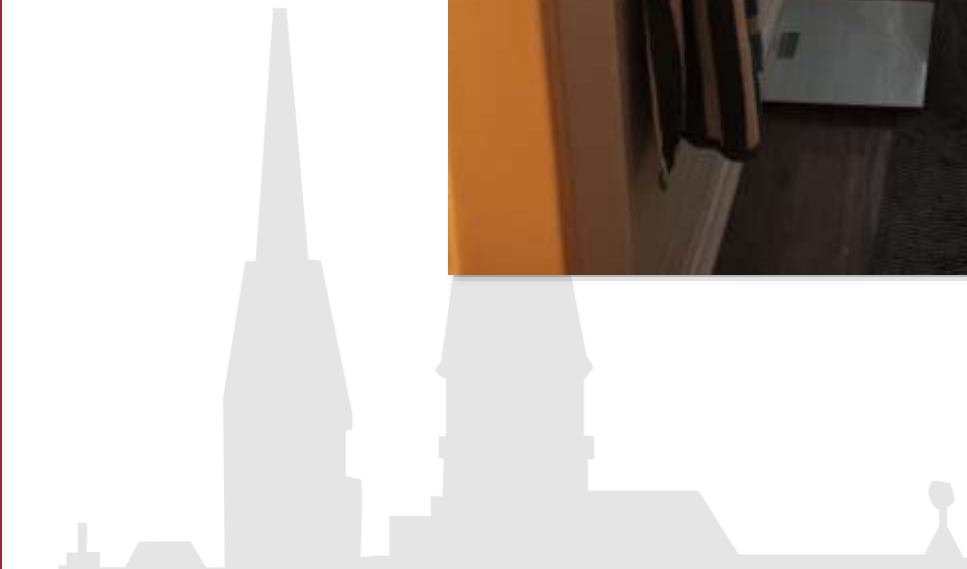
Hervorzuheben ist der tolle Dielenboden, der vor ca. 5 Jahren abgeschliffen und versiegelt wurde. Das Badezimmer ist hell und funktional gehalten und die Küche ist Bestandteil der Wohnung. Ein praktischer Abstellraum komplettiert den durchdachten Grundriss.

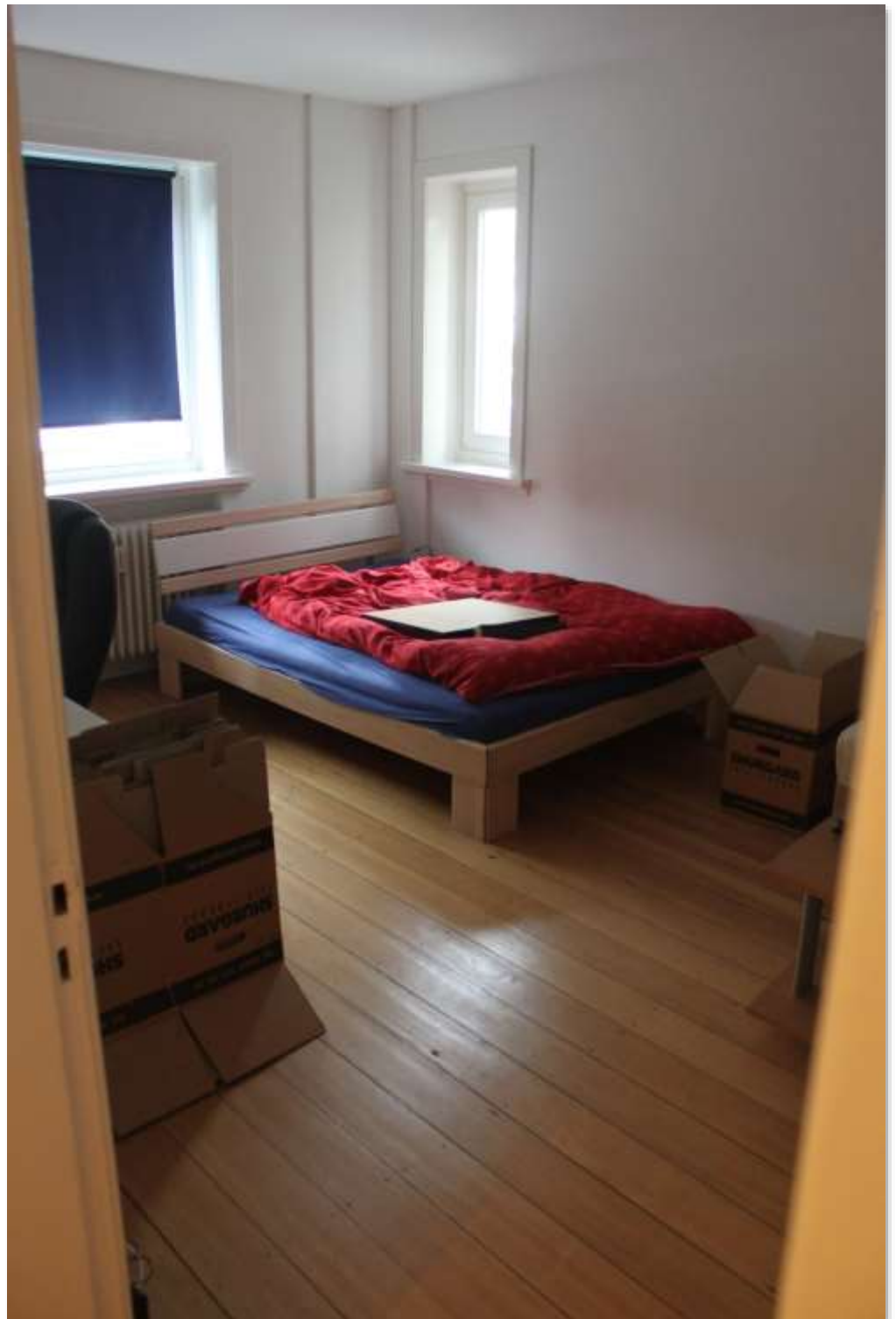
## Grundriss



**Bilder**









#### Provisionshinweis

Die P!CON GmbH versichert zur Vermittlung des hier angebotenen Objektes beauftragt zu sein. Die P!CON GmbH erhält für dieses Objekt 50 % Provision vom Verkäufer (Innenprovision). Der Interessent bestätigt nach Abschluss eines Kaufvertrages der P!CON GmbH eine Vermittlungsgebühr ebenfalls in Höhe von 50 % zu zahlen. Die Provision wird nach Rechnungsstellung sofort fällig. Kommt ein Kaufvertrag nicht zustanden, entsteht kein Anspruch der P!CON GmbH gegenüber dem Interessenten.

#### Datenschutz

Mit der Anfrage willigt der Interessent ausdrücklich ein, dass alle personenbezogenen Daten, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des Bundesdaten-schutzgesetzes (BDSG und DSGVO) von der P!CON GmbH gespeichert und zum Zwecke der Beratung, des Verkaufes und Immobilienübergabe an die zuständigen Institutionen (z. B. Notar) weitergegeben werden dürfen, soweit dies zur Kaufabwicklung sachdienlich ist.