

HAMBURGER TRAUMLAGE UNWEIT DER ELBE

Nienstedtener Straße 16, 22609 Hamburg-Nienstedten





OBJEKTÜBERBLICK



Das Konzept: saniertes Zinshaus zur

langfristigen Vermietung

Baujahr: 1949

Flurstück: 519

Grundstücksfläche: ca. 520 m²

Gesamtfläche:ca. 320 m²Wohnfläche:ca. 203 m²Gewerbefläche:ca. 117 m²

Einheiten:Wohneinheiten:
Gewerbeeinheiten:

Stellplätze: 2

Einheitengrößen: ca. 39 – 119 m²

Nettokaltmiete Soll: 60.340,00 € p.a.

Balkon: Nein

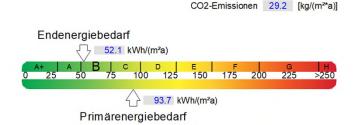
Energieträger: Wärmepumpe (2024)

Teilung gem. WEG: Nein (AB liegt bereits vor)

Besonderheit:

- Vorbereitung zur Teilung der Gewerbefläche EG in zwei Wohneinheiten
- Wohnflächengewinn durch Sondernutzungsrechte für zwei Terrassenflächen

Energieausweis:



^{*}Upside nach Entmietung und Sanierung DG: ca. 75.000,00 € p.a.

GEPLANTER SANIERUNGSUMFANG



Fassade:

- Implementierung eines neuen Wärmedämmverbundsystems (WDVS) gemäß den Anforderungen der Gebäudeenergiegesetzgebung (GEG)
- Verwendung von hochwertigen roten Klinkerriemchen

Dacharbeiten:

- Verlängerung der Dachflächen an den Giebeln
- Instandsetzung der Ortgänge und Dachflächen

Fenster und Hauseingangstüren:

- Installation neuer Fenster und Dachflächenfenster gemäß den Richtlinien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
- Einbau von zwei neuen Hauseingangstüren mit Mehrfachverriegelung

Heizungsmodernisierung:

- Fachmännische Demontage und fachgerechte Entsorgung der bestehenden Ölheizung und des Öltanks
- Installation einer hochmodernen Wärmepumpe
- Neue Niedertemperatur-Heizkörper
- Neue Anlage f
 ür Warmwasserbereitung

Treppenhausmodernisierung:

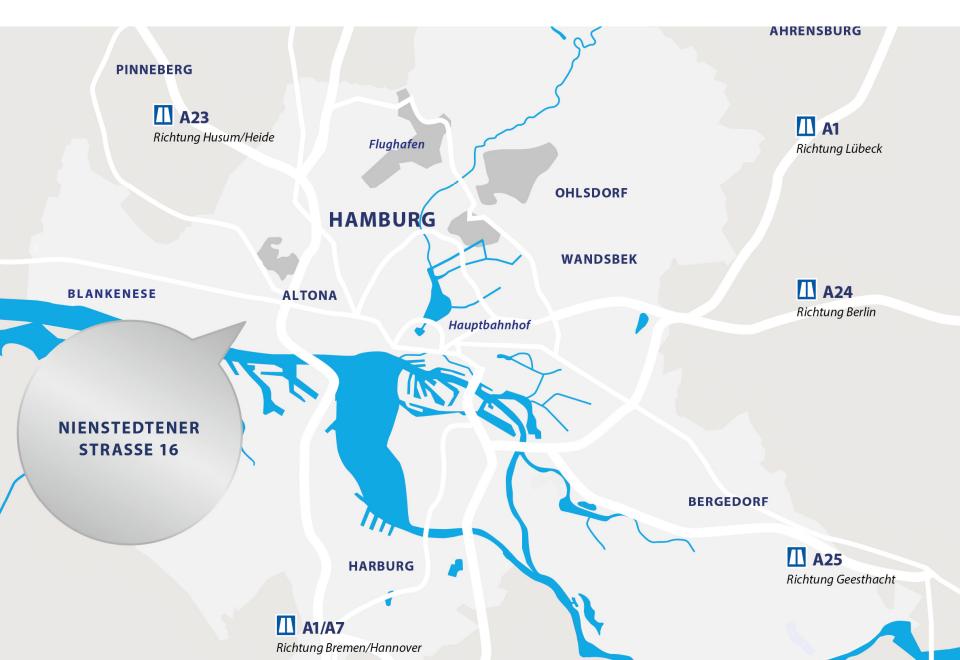
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- Durchführung von umfassenden Malerarbeiten

Außenanlagen:

Neugestaltung der Zuwegungen, Parkplätze und Grünflächen

MAKROLAGE





MAKROLAGE





IMPRESSIONEN









MIT SICHERHEIT AN IHRER SEITE.





