

17,4-fach, charmantes Altbau-Ensemble in Harburg !



Wallgraben 36

21073 Hamburg, Harburg

Vermietbare Fläche: 667,00 m²
 Kaufpreis ab: 900.000,00 EUR
 x-fache Miete: 17,40

Scout-ID: 66284434
 Objekt-Nr.: R696-12



Ihr Ansprechpartner:
 Nicole Ringel Immobilien
 Thomas Lüdecke
 E-Mail: info@ringelimmobilien.de
 Tel: 040 - 87 97 66 60
 Fax: 040 - 87 97 66 70
 Web: <http://www.ringelimmobilien.de>

Objektart:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche:	346,00 m ²
Wohnfläche ca.:	667,00 m ²
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	Gas
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1890
Qualität der Ausstattung:	Normal
Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	3 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	15 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	10 Min.

Mieteinnahmen p.a. (Ist) : 51.752,40 EUR
 Provision: 6,25% Käufercourtage, inkl. MWSt.

17,4-fach, charmantes Altbau-Ensemble in Harburg !



Wallgraben 36

21073 Hamburg, Harburg

Vermietbare Fläche:	667,00 m ²
Kaufpreis ab:	900.000,00 EUR
x-fache Miete:	17,40

Objektbeschreibung:

Sehr charmante Wohnanlage bestehend aus Vorder- und Hinterhaus.

Das 2-geschossige Hinterhaus ist 1830 als Tischlerei errichtet worden und beherbergt heute eine Erdgeschosswohnung und ein Wohnloft, welches sich über das 1.OG sowie das Dachgeschoss erstreckt. Der Teilkeller wird von dem Wohnloft genutzt.

Das 3-geschossige Vorderhaus ist 1890 errichtet worden und hat 5 Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum.

Die Beheizung erfolgt über Gasetagenheizungen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zum Teil über die jeweiligen Gasthermen oder über E-Durchlauferhitzer.

Der Hof zwischen den Gebäuden wird als Terrasse genutzt und hat einen Unterstand für Fahrräder.

Lage:

Harburg, nahe dem historischen Ortskern, dem Harburger Hafen und der Lämmertwiete, mit ihren vielfältigen gastronomischen Angeboten. Schulen und der Wochenmarkt sind fußläufig schnell erreichbar. Die Straße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße. Aufgrund der gefragten Lage ist eine gute Vermietbarkeit gewährleistet.

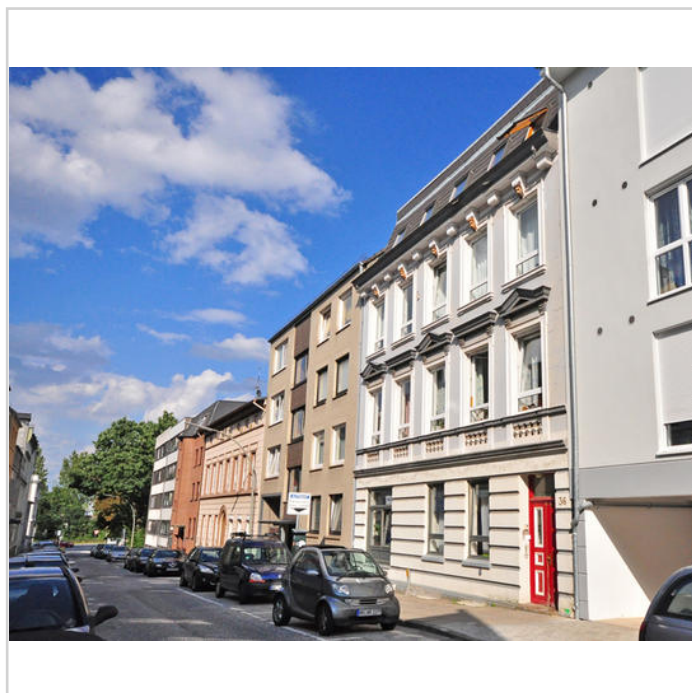
Sonstiges:

Für weitere Auskünfte und zur Absprache von Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihr
Ringel Immobilien Team



Fassade, straßenseitig



ruhige Straße

17,4-fach, charmantes Altbau-Ensemble in Harburg !



Wallgraben 36
21073 Hamburg, Harburg

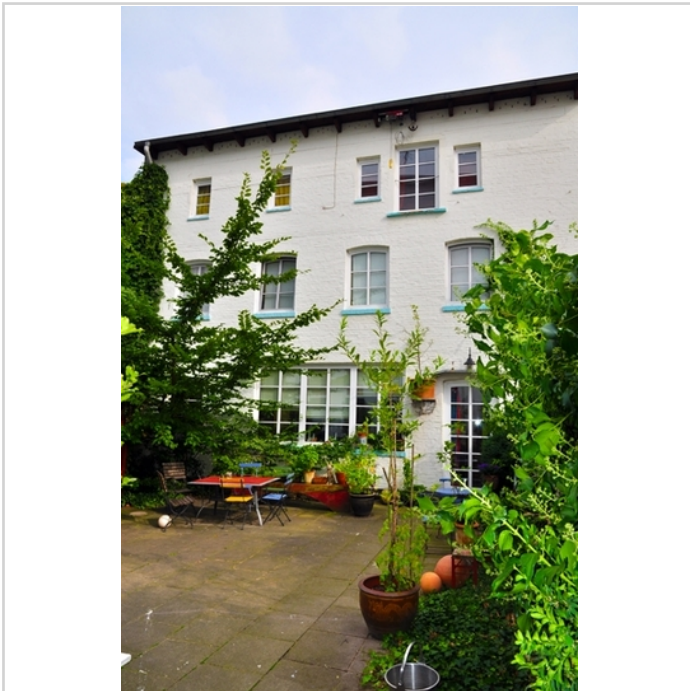
Vermietbare Fläche: 667,00 m²
Kaufpreis ab: 900.000,00 EUR
x-fache Miete: 17,40



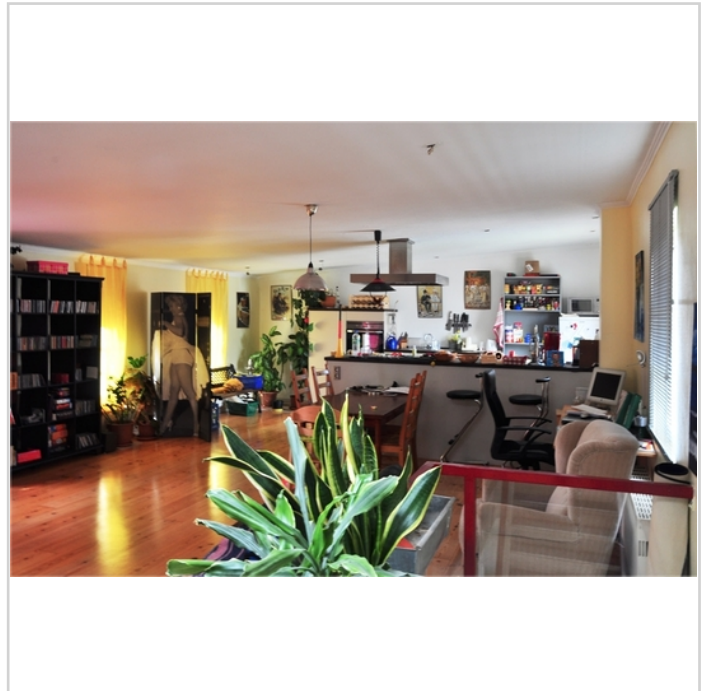
Vorderhaus, rückwärtig



Hinterhaus, Fassade Foto 1



Hinterhaus, Fassade Foto 2



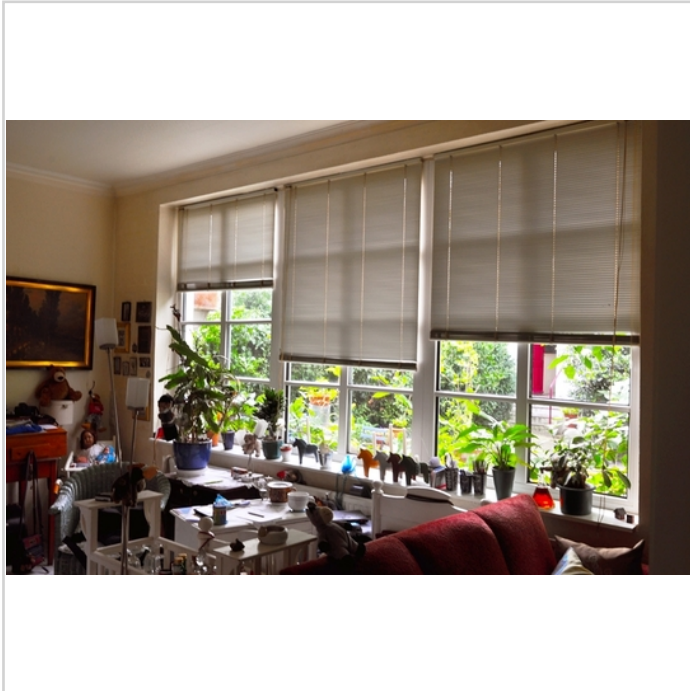
Hinterhaus, Dachgeschoss

17,4-fach, charmantes Altbau-Ensemble in Harburg !



Wallgraben 36
21073 Hamburg, Harburg

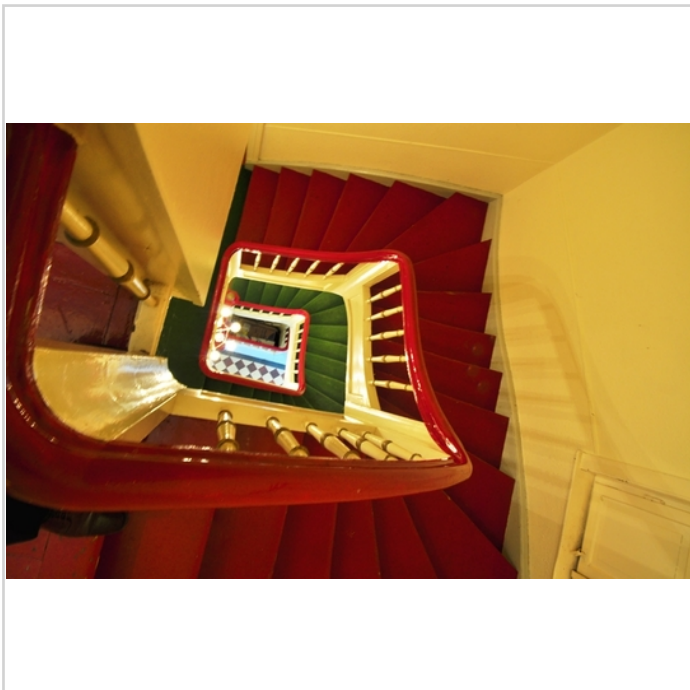
Vermietbare Fläche: 667,00 m²
Kaufpreis ab: 900.000,00 EUR
x-fache Miete: 17,40



Hinterhaus, Erdgeschoss



Vorderhaus, Treppe Foto 1



Vorderhaus, Treppe Foto 2



Vorderhaus, DG Foto 1

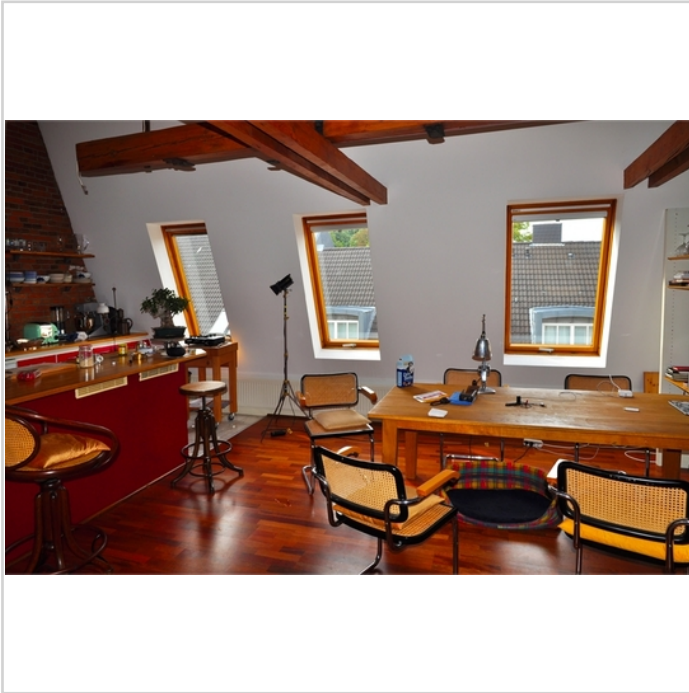
17,4-fach, charmantes Altbau-Ensemble in Harburg !



Wallgraben 36

21073 Hamburg, Harburg

Vermietbare Fläche: 667,00 m²
Kaufpreis ab: 900.000,00 EUR
x-fache Miete: 17,40



Vorderhaus, DG Foto 2



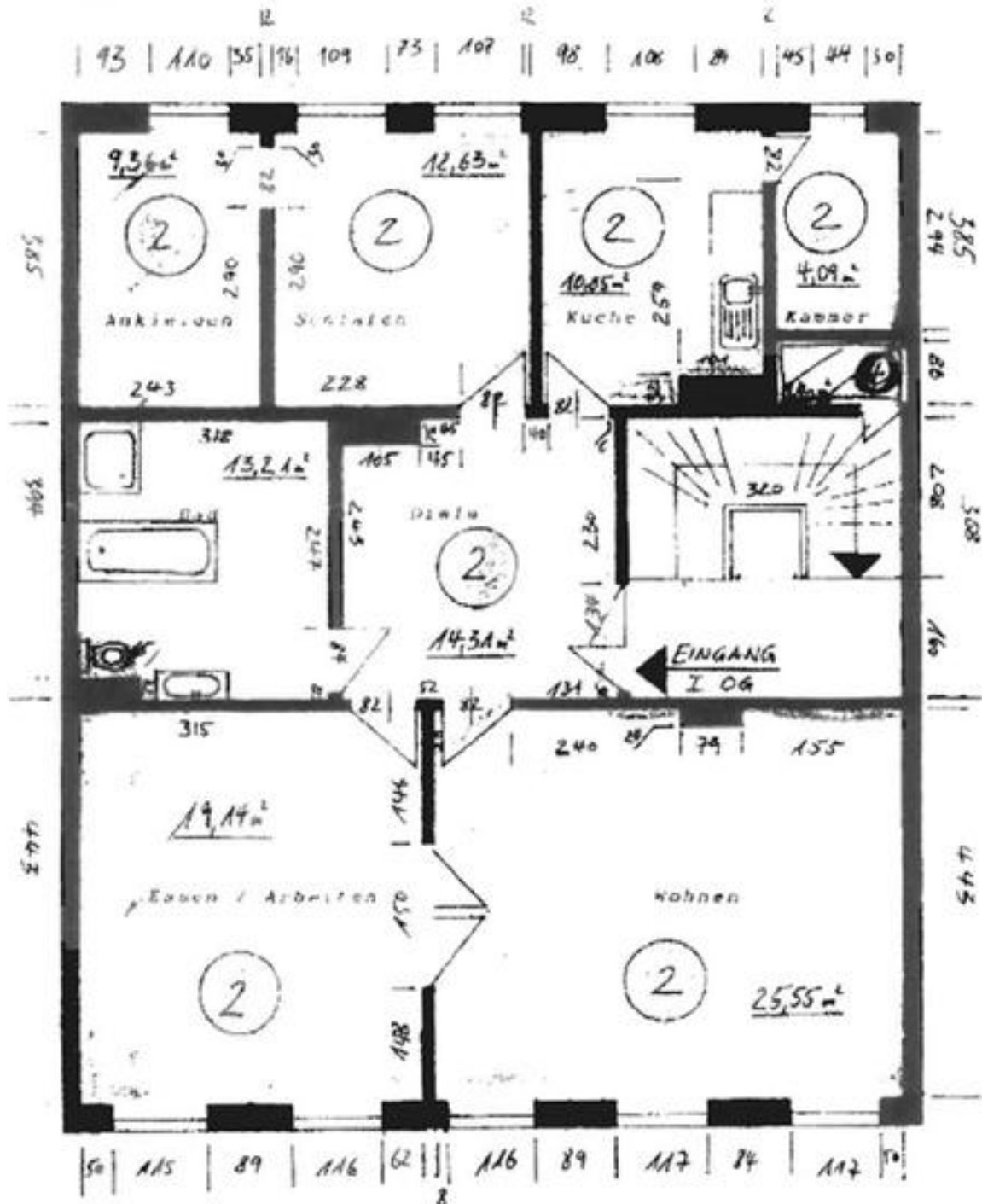
Vorderhaus, DG Foto 4

17,4-fach, charmantes Altbau-Ensemble in Harburg !



Wallgraben 36
21073 Hamburg, Harburg

Vermietbare Fläche: 667,00 m²
Kaufpreis ab: 900.000,00 EUR
x-fache Miete: 17,40



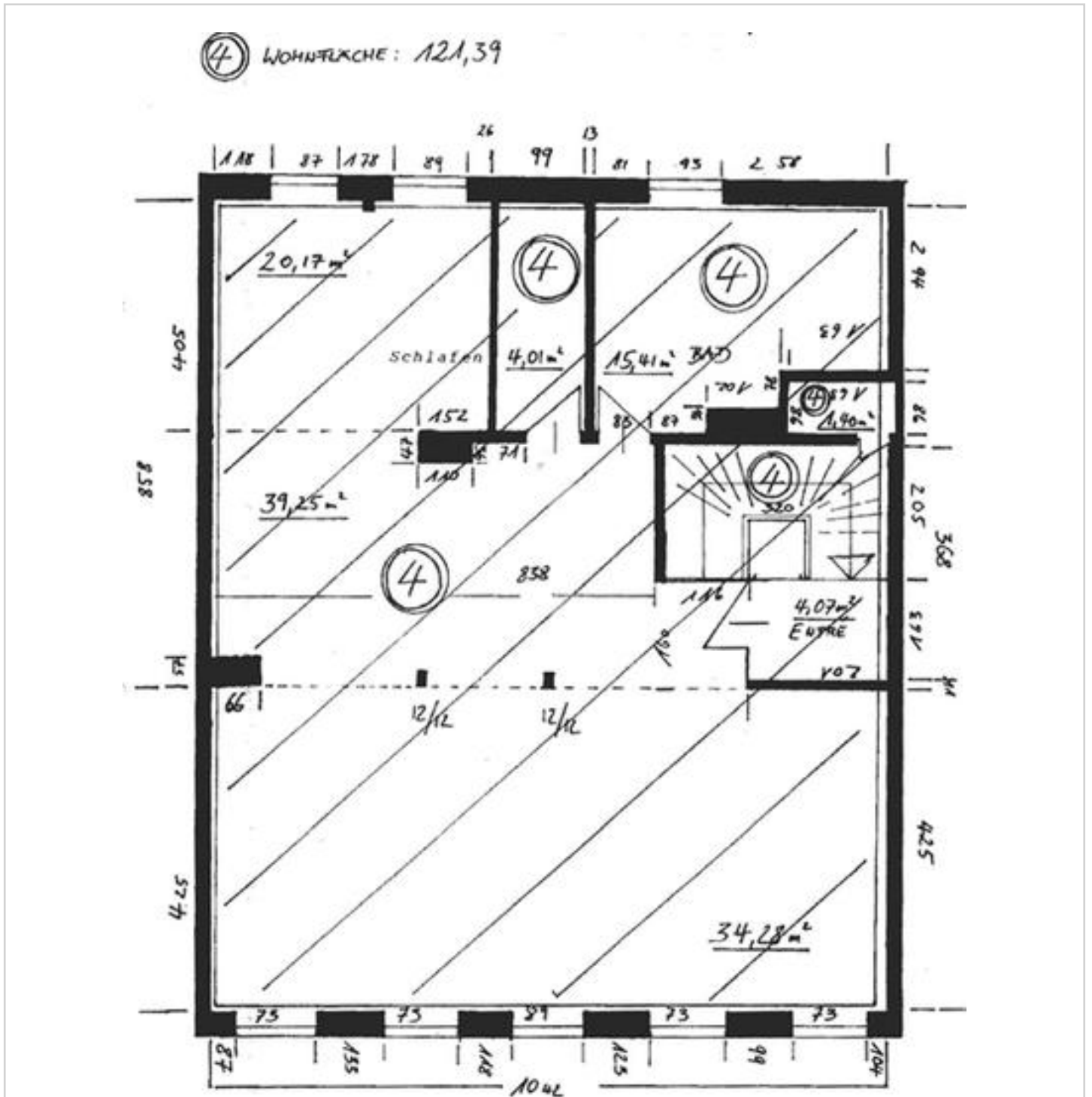
Grundriss Vorderhaus, 1.0G

17,4-fach, charmantes Altbau-Ensemble in Harburg !



Wallgraben 36
21073 Hamburg, Harburg

Vermietbare Fläche: 667,00 m²
Kaufpreis ab: 900.000,00 EUR
x-fache Miete: 17,40



Grundriss Vorderhaus, DG

Harburg, Wallgraben 36

Vorderhaus: Dreistöckiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

5 Mietwohnungen - 100 qm, 2 x 110 qm, 120 qm + 30 qm

2002 Sanierung Souterrainwohnung: € 8.000,--

2006 Teilsanierung Erdgeschoss Schwamm € 35.000,--

2007 Sanierung Badezimmer 1.OG

12/2009 Sanierung Dachgeschoss, Küche Fussboden

Hinterhaus: Zweistöckiges Wohnhaus

2 Mietwohnungen, 120 qm + 45 qm

1999 Investition: ca. € 45.000,-- für Umbau + Einbau Küche

2000 Gasheizungserneuerung € 3.000,--

2003 Schwammsanierung € 20.000,-- (Vers. € 45.000,--)

2004 Wärmedämmung 2 Außenwände € 35.000,--

Kauf: Juni 2001, Übergabe: 01.09.2001

Preis: DM 2.000.000,-- = € 1.022.583,76

Aktuelle Mieten

Vorderhaus

Souterrain	€ 232,70	
Erdgeschoss	€ 716,00	
1. Obergeschoss	€ 300,00 Miet frei, lebenslg. Wohnrecht	
2. Obergeschoss, ab 01.11.07	€ 880,00	
Dachgeschoss, ab 01.04.2010	€ 984,00	€ 3.112,70

Hinterhaus

Ergeschoss Büro ab 01.04.2011	€ 450,00	
1. + 2. Obergeschoss ab 01.05.2012	€ 750,00	<u>€ 1.200,00</u>
mtl. Gesamtmiete:		€ 4.312,70

Jahresmiete: € 51.752,40

Verkaufspreis: € 900.000,-- ./ . Jahresmiete € 51.752,40 = 17,39 %

€ 920.000,-- ./ . € 51.752,40 = 17,78 %

Stand: 01.September 2012

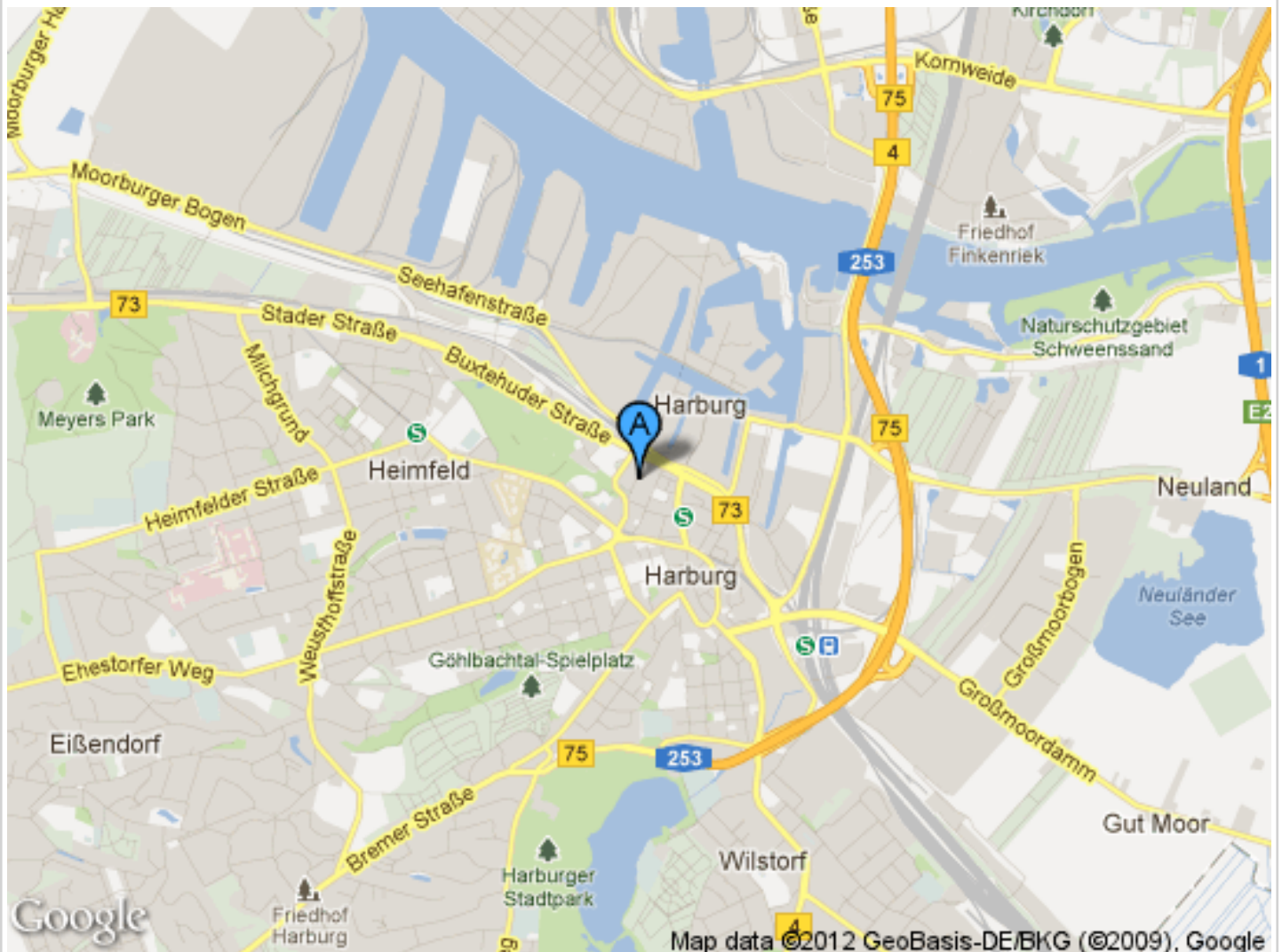
17,4-fach, charmantes Altbau-Ensemble in Harburg !



Wallgraben 36

21073 Hamburg, Harburg

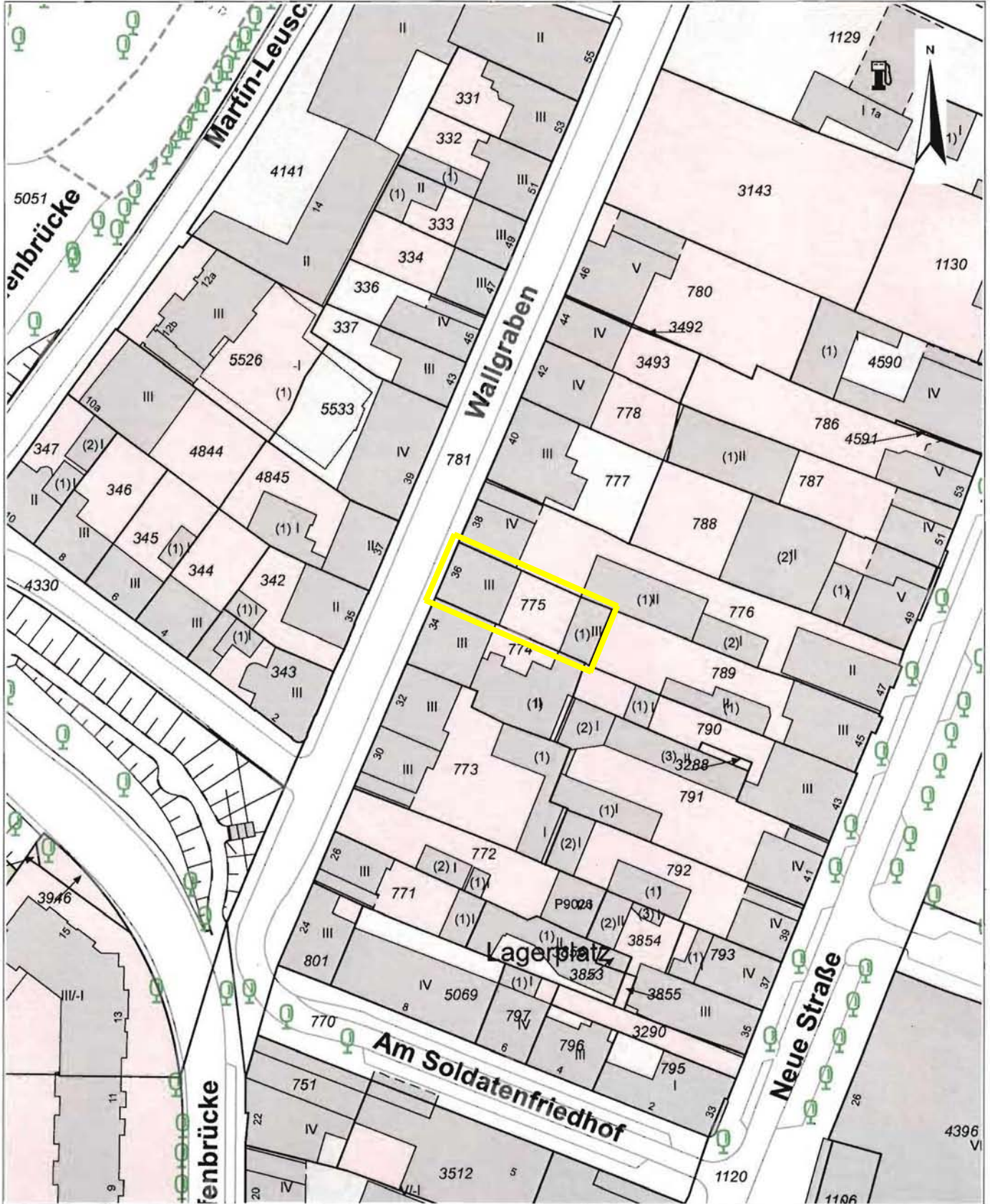
Vermietbare Fläche:	667,00 m ²
Kaufpreis ab:	900.000,00 EUR
x-fache Miete:	17,40





Flurstück: 775

Gemarkung: Harburg



32564886

5924132

0 10 20 30 Meter

32565076

Allgemeine Geschäftsbedingungen:

1. Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes erkennt der Empfänger die nachstehenden Bedingungen, als für sich verbindlich, an. Ein Maklervertrag mit uns kommt zustande, wenn von dem hier gemachten Angebot /Objekt - Exposé oder von uns erteilter Auskünfte Gebrauch gemacht wird, z.B. in der Form, dass sich der Interessent mit uns oder dem Eigentümer in Verbindung setzt. Die jeweilige Maklercourtage ist nur dann zu zahlen, wenn ein notarieller Kaufvertrag oder ein Mietvertrag über das angebotene Objekt beurkundet, bzw. abgeschlossen wird, auch wenn wir beim Vertragsabschluß nicht mitwirken. Die Provision ist bei Beurkundung, bzw. Vertragsunterzeichnung verdient, fällig und an uns zu zahlen.
2. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben basieren auf Informationen des Auftraggebers oder anderer Auskunftsberechtigten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen können wir keine Haftung übernehmen.
3. Bei Vertragsabschluß sind die ortsüblichen oder in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Provisionen zu zahlen. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z. B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
4. Einen Anspruch auf Provision haben wir auch dann, wenn der Empfänger eines der nachgewiesenen Objekte im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt. Der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen dem Empfänger und dem Eigentümer des angebotenen Objektes ist nicht erforderlich. Der Provisionsanspruch entsteht mit dem öffentlichrechtlichen Eigentumsübertragungsakt.
5. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich innerhalb von 5 Tagen unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen.
6. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
7. Unsere Mitteilungen und Unterlagen sind vertrauliche Informationen und daher nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Der Empfänger ist zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet, wenn der Dritte, an den er die Maklerinformation weitergegeben hat, das Geschäft selbst vornimmt. Die Provision wird bei Abschluss des Vertrages fällig, der sich aus der Weitergabe ergeben sollte.
8. Die Firma Nicole Ringel Immobilien haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei. Darüber hinaus kann auch für die Qualität des Objektes keine Gewähr übernommen werden.
9. Erfüllungsort und - sofern der Empfänger Vollkaufmann ist - Gerichtsstand ist Hamburg. Auf das Vertragsverhältnis ist deutsches Recht anzuwenden.
10. Diese Expose ist Eigentum von Nicole Ringel Immobilien, Texte und Bilder dieses Exposés sind auch in Teilen urheberrechtlich geschützt. Die Übernahme, auch in Teilen, ohne vorherige schriftliche Genehmigung durch Nicole Ringel Immobilien wird juristisch verfolgt.
11. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.