ZINSHAUSTEAM KENBO

Courtagefrei

4 TOP FOUR BACHSTRASSE

Exposé

Freie Eigentumswohnung | Wohnung 22 | DG
Bachstraße 25-27| 22083 Hamburg-Barmbek-Süd

Exklusive Dachgeschosswohnungen in Barmbek-Süd

Das gepflegte Mehrfamilienhaus in der Bachstraße 25–27 überzeugt durch zeitgemäßen Wohnkomfort sowie ein großzügiges Gartengrundstück. Durch den hochwertigen Ausbau des Dachgeschosses sind vier neue Eigentumswohnungen entstanden. Das Objekt wurde energetisch saniert und verfügt über eine moderne Elektroinstallation sowie hochwertige Aluminium-Hauseingangstüren. Der lebendige Stadtteil Barmbek-Süd bietet ein attraktives Wohnumfeld mit grünen Parkanlagen, vielfältiger Gastronomie und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Über die nahegelegene U-Bahn-Station ist die Hamburger Innenstadt schnell und bequem erreichbar.

Zur Projekt-website

Die Wohnung

TOP FOUR
BACHSTRASSE

Wohnung 22 | DG

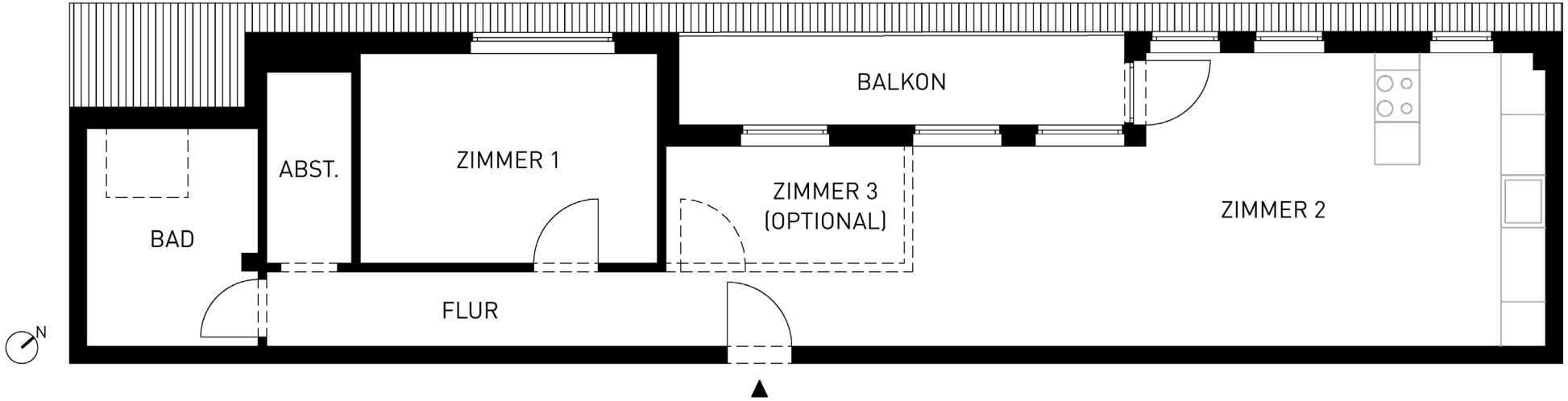
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- LED-Deckenspots in Flur, Badezimmer und Küche
- Glatt gespachtelte Wände
- Einbauküche mit u.a. Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination & Induktionskochfeld auf der Kochinsel
- Badezimmer mit großformatigen Fliesen und Waschtischunterschrank

Typ	Neubau-Dachgeschosswohnung
Status	Frei
Kaufpreis	530.000,00 €
Wohnfläche	64,94 m²
Hausgeld	In Erstellung
Verfügbarkeit	Sofort
Zimmer	2 // 2,5 Zimmer optional möglich
Badezimmer	Vollbad mit Dusche & Fenster
Küche	Einbauküche vorhanden
Abstellraum	1 x Wohnung; 1 x Keller
Balkon	1 x Südwest

TOP FOUR BACHSTRASSE

Wohnung 22 | DG

Flur / Zimmer 2	43,94 m²
Zimmer 1	11,21 m²
Zimmer 3 (optional)	Nach Kundenwunsch
Bad	5,16 m²
Abst.	1,30 m²
Balkon (50% von 6,66 m²)	3,33 m²
Wohnfläche gesamt	**64,94 m²**



Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Das Objekt

27

TOP FOUR
BACHSTRASSE

Moderne Dachgeschosswohnungen im Komponistenviertel

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, 1943 erbaut und 1953 wieder aufgebaut
- Energetische Sanierung im Jahr 2011
- Hochwertiger Dachgeschossausbau in 2026
- Attraktives Gartengrundstück
- Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ in fünf Gehminuten erreichbar
- U-Bahn-Station Mundsburg (U3) fußläufig erreichbar
- Außenalster und Bachpark in kurzer Entfernung

Objektdetails

- Hochwertiger Ausbau des Dachgeschosses: Vier neu entstandene Eigentumswohnungen
- Umfangreiche Sanierungsarbeiten in 2011:
    - Energetische Sanierung von Dach, Vorderfassade, Heizungsanlage
    - Dämmung Kellerdecke
    - Erneuerung der Hauselektrik
    - Aluminium-Hauseingangstüren

- 4 Einzelgaragen im Hinterhof

Baujahr	1943/1953 (DG-Ausbau in 2026)
Geschosse	4 + Dachgeschoss
Wohneinheiten	4 Neubau-Dachgeschosswohnungen
Wohnungen	2-Zimmer
Wohnungsgrößen	36 m² bis 65 m²
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	100 kWh (m 2*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr Wärmeerzeuger	2011

Die Lage

Barmbek-Süd – Wohnquartier zwischen Alster und Stadtpark

Der Begriff Komponistenviertel beruht ursprünglich auf einem Missverständnis: Die Bachstraße wurde nicht nach dem Komponisten benannt, sondern nach dem nahen Osterbekkanal. Heute zählt das Quartier mit seinen gepflegten, mehrgeschossigen Wohnhäusern aus verschiedenen Epochen zu den gefragten Wohnlagen Hamburgs.

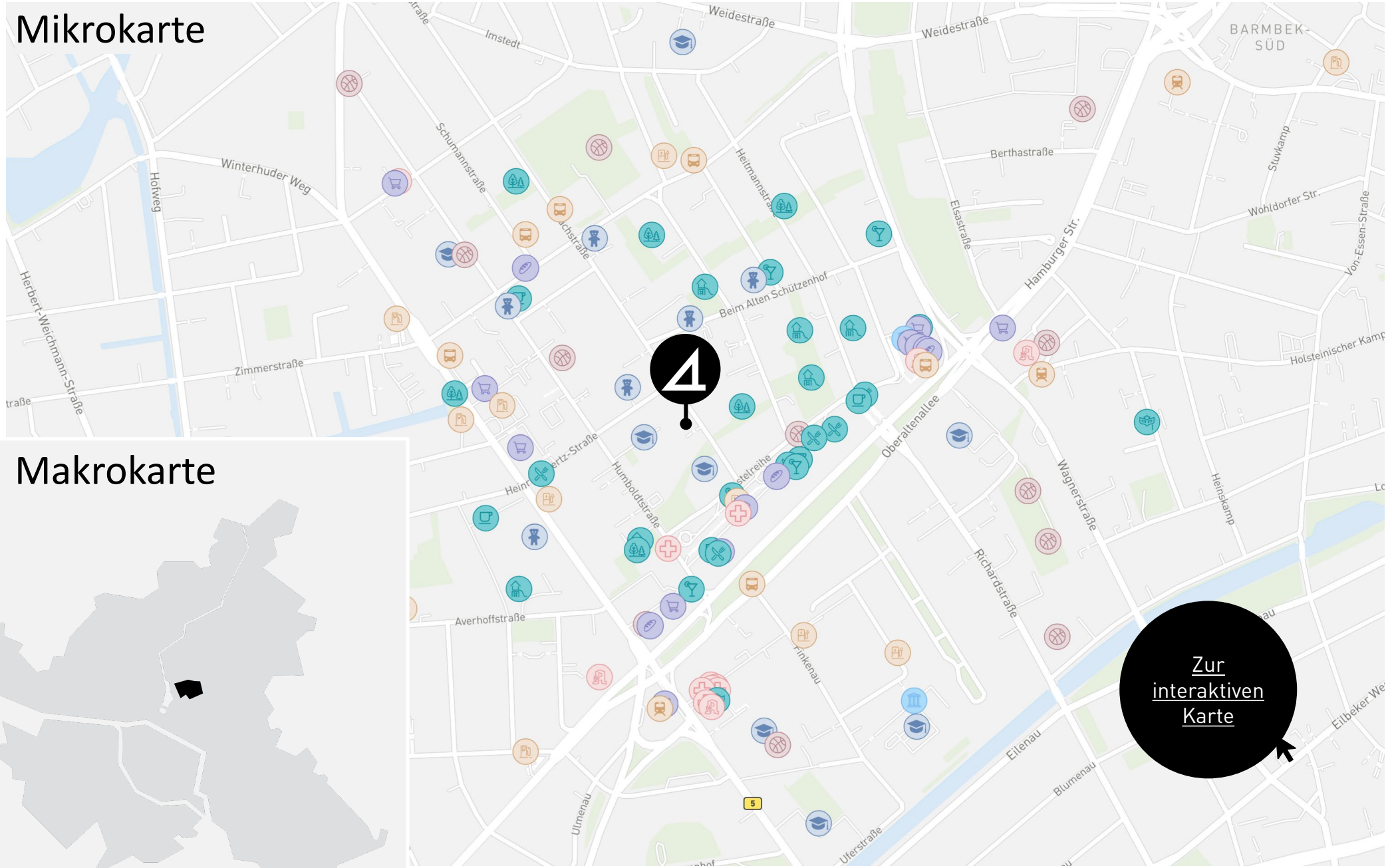
Barmbek-Süd überzeugt durch seine zentrale Lage zwischen Alster und Stadtpark sowie eine gewachsene, vielseitige Infrastruktur: Kitas und Schulen aller Schulformen, Sportvereine und ein breites gastronomisches Angebot prägen den Stadtteil. Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sorgen die über 150 Shops der Hamburger Meile.

Der Johannes-Prassek-Park, der Osterbekkanal und die nahe gelegenen Alsterläufe bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Auch die Bartholomäus-Therme befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

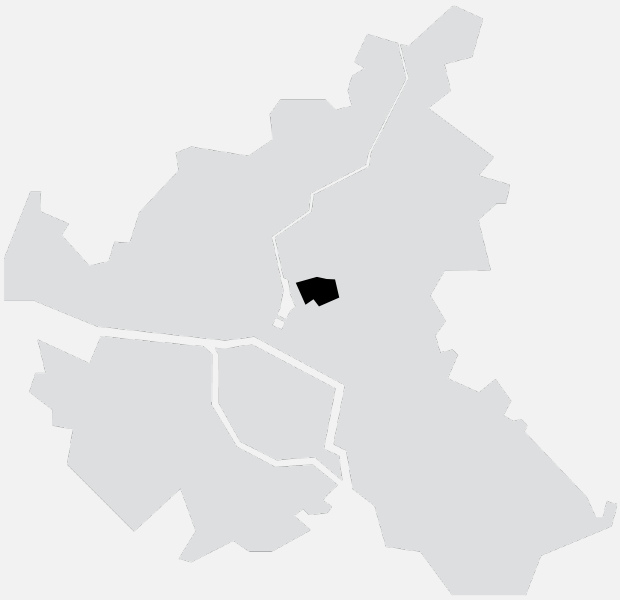
Die U-Bahn-Haltestelle Mundsburg ist in rund fünf Gehminuten erreichbar, mehrere Bushaltestellen befinden sich im direkten Umfeld. Mit dem Auto sind sowohl die Hamburger Innenstadt als auch der Flughafen in etwa 15 Minuten erreichbar.

TOP FOUR
BACHSTRASSE

Mikrokarte



Makrokarte



ZINSHAUSTEAM KENBO

Kontakt

Leopold Knies
Junior Projektmanager
+49 40 411725 - 28
lk@zht-k.de
zht-k.de

ZINSHAUSTEAM & KENBO
Projektvermarktung GmbH
Bernhard-Nocht-Straße 99
20359 Hamburg

Courtage/ Kaufnebenkosten
Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer courtagefrei. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

Haftungsausschluss
Die Angaben in diesem Exposé zu dem angebotenen Objekt stammen sämtlich und ausschließlich von dem Veräußerer. Die ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH hat die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere die Größenangaben sowie das Bestehen oder Nichtbestehen einer etwaigen Baugenehmigung nicht eigenständig geprüft. Aus diesem Grund wird hiermit eine Haftung der ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesem Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Zur Projekt-website