

COURTAGEFREI

**B** BARTELS



EXPOSÉ  
**FREIE EIGENTUMSWOHNUNG**  
WOHNUNG 27 | DG  
BARTELSSTRASSE 74  
20357 HAMBURG-STERNSCHANZE





## HANSEATISCHER KLASSIKER IN DER SCHANZE

- + Sehr gepflegter Rotklinker aus den 1955er-Jahren
- + Sehr gepflegter Zustand
- + Dachgeschossausbau im Jahre 2014
- + Unmittelbare Nähe zum Schulterblatt
- + S/U-Bahnhof Sternschanze in 5 Minuten zu Fuß erreichbar
- + Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur



## OBJEKT

Baujahr	1955
Geschosse	4 + DG
Wohneinheiten	27
Wohnungen	2-4-Zimmer
Wohnungsgrößen	40 m <sup>2</sup> - 125 m <sup>2</sup>
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	78,7 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieverbrauch	55,1 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Befeuerungsart	Fernwärme
Baujahr Wärmeerzeuger	1975

## Objektdetails

Unterkellert

Abstellräume im Kellergeschoss

Ausbau Dachgeschoss 2014

Erneuerung des Daches 2014

Dämmung der Fassade mit gebrannten Riemchen straßenseitig 2012

Dämmung der Fassade mit WDVS rückseitig 2007

Erneuerung aller Fenster und Haustüren straßenseitig 2012

Beheizung über Fernwärme

Energieverbrauchsausweis aus 2024 vorhanden

FREIE EIGENTUMSWOHNUNG

**WOHNUNG 27 | DG**

BARTELSSTRASSE 74-78

20357 HAMBURG-STERNSCHANZE

Kaufpreis 920.000,00 €

Kaufpreis/m<sup>2</sup> 7.625,99 €

Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung) 586,38 €

Verfügbarkeit sofort

Fläche (gem. Grundriss AB) 120,64 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

Bad 1 x Duschbad & 1 x Vollbad

Küche Einbauküche

Abstellraum 1x Keller

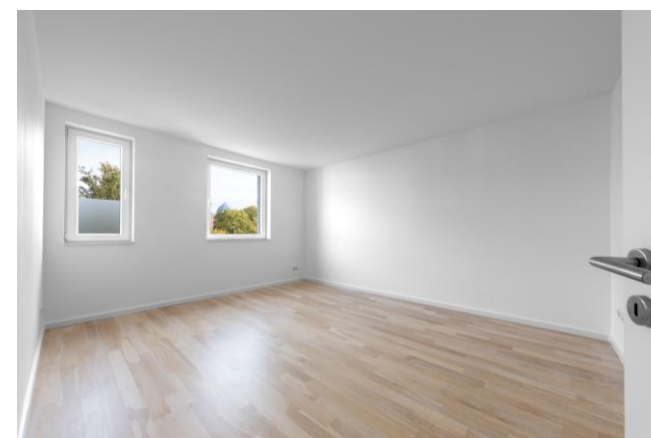
Loggia 1 x Südwest



## DACHGESCHOSS, HOCHWERTIG

- + Großzügige Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss
- + Sonnendurchflutet und Blick ins Grüne
- + Parkettfußboden in allen Zimmern
- + Dusch- und Vollbad mit großformatigem Feinsteinzeug und Fenster
- + Küche mit modernen Einbauten und Abstellkammer
- + Loggia



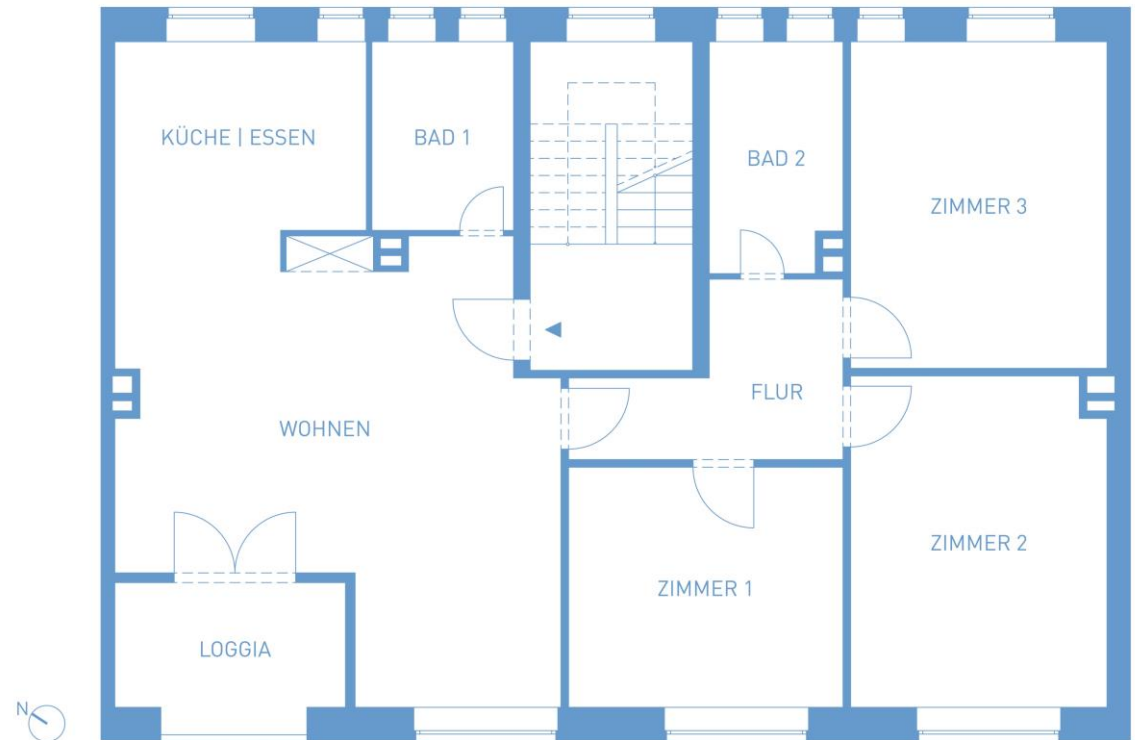
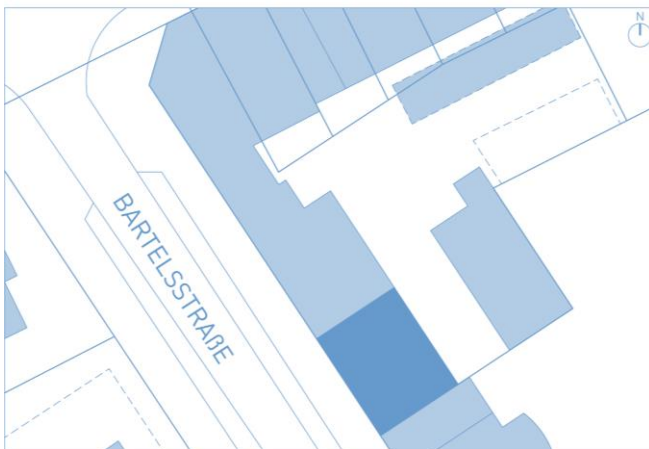


## WOHNUNG

### GRUNDRISS WOHNUNG 27 | DG

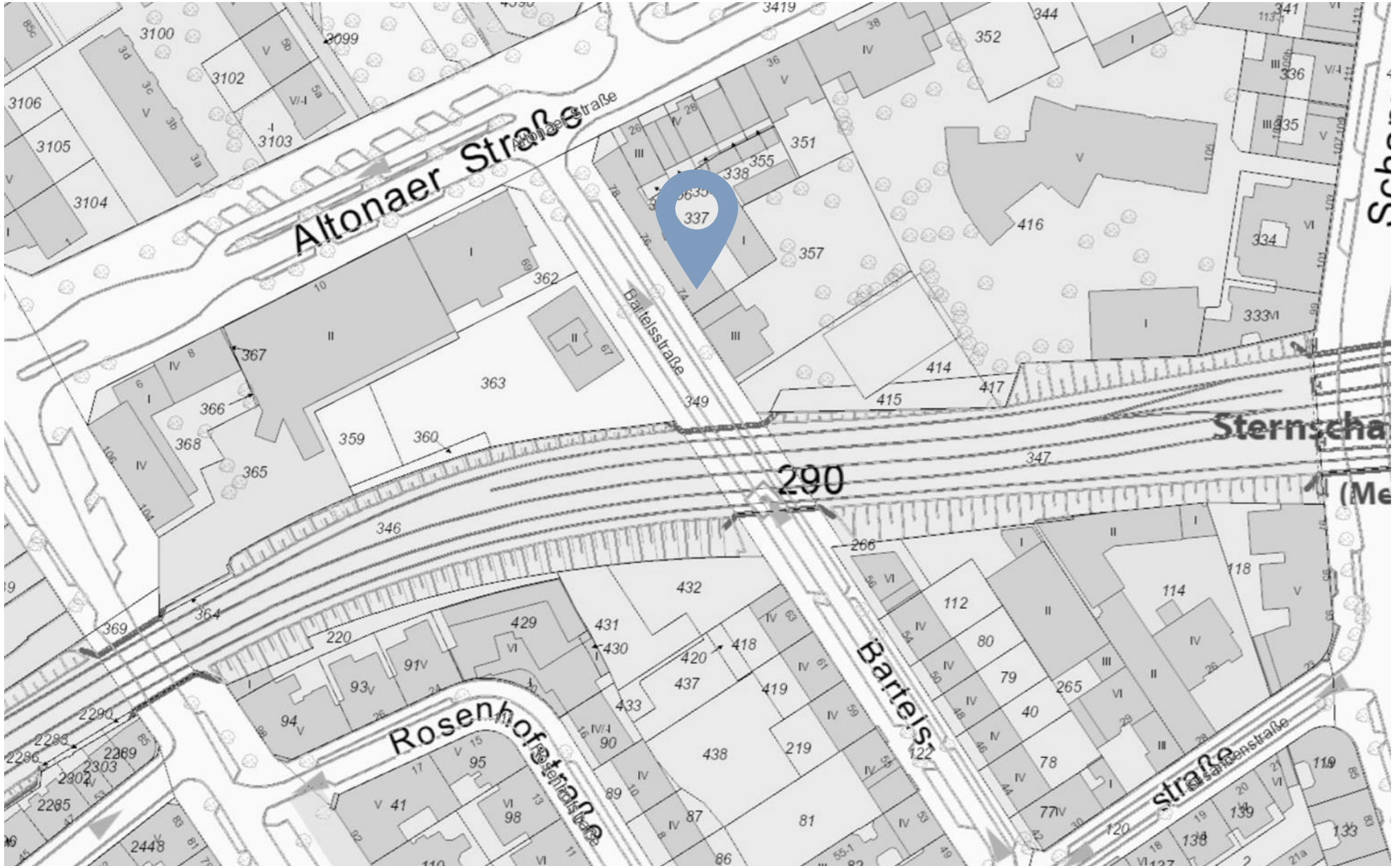
Zimmer 1	13,98 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	18,67 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	18,15 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche/Essen	47,74 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,31 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,66 m <sup>2</sup>
Flur	7,45 m <sup>2</sup>
Loggia (50 % von 5,90 m <sup>2</sup> )	2,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>120,64 m<sup>2</sup></b>

### LAGE IM OBJEKT



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







# LAGE







## Sternschanze – der kleinste, aber vielfältigste Stadtteil Hamburgs

Das Quartier bietet seinen Bewohnern ein sehr lebendiges und buntes Umfeld. Hier reihen sich individuelle Shops, Restaurants aus vielen Kulturen, szenige Bars und vielfältige Angebote für Musik und Kultur in großer Dichte aneinander.

Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie zahlreiche KiTa's und Schulen befinden sich im direkten Umfeld. Trotz der Urbanität des Stadtteils gibt es hier auch diverse Naherholungsmöglichkeiten. Der 12 ha große Schanzepark lädt zum Spazieren, Radfahren, Joggen, Grillen oder zu einem Spielplatzbesuch ein. In unmittelbarer Nähe der Bartelsstraße befindet sich der Lindenpark mit vielfältigen Angeboten zur Freizeitgestaltung.

Die absolut zentrale Lage in der Nähe der Hamburger Innenstadt macht ein Auto im Alltag nahezu überflüssig. Mit dem Fahrrad oder zu Fuß lässt sich im Schanzenviertel alles bequem erledigen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal, es gibt diverse Bus- und S/U-Bahnstationen im Umfeld. Der A7-Autobahnanschluss Volkspark ist nur 4 km entfernt.

ZINSHAUSTEAM & KENBO  
Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

[Info-pv@zht-k.de](mailto:Info-pv@zht-k.de)

[zht-k.de](http://zht-k.de)

Ihr Ansprechpartner:

Nick Schröder

Projektmanager, Gesellschafter

Tel +49 40 411725 - 57

[ns@zht-k.de](mailto:ns@zht-k.de)



### 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.

### **Sie haben noch keine passende Wohnung gefunden?**

Hier finden Sie weitere Projekte mit freien & vermieteten Eigentumswohnungen.

[WEITERE WOHNUNGEN](#)

