



# Newmans Park

Exposé

Vermietete Eigentumswohnung | Wohnung 04 | 1. OG rechts  
Newmans Park 2 | 22609 Hamburg-Nienstedten



# Wertstabil investieren – Eigentumswohnungen in Nienstedten

Nienstedten gehört zu den begehrtesten Lagen Hamburgs – ruhig, grün, elbnah und geprägt von hanseatischer Eleganz. Wer hier investiert, setzt auf langfristige Wertstabilität und exzellente Vermietbarkeit. Newmans Park 2 liegt im Herzen des Stadtteils – nur wenige Minuten zur Elbe und umgeben von grünen Parks. Die hochwertigen Eigentumswohnungen bieten Kapitalanlegern eine sichere Investition in ein etabliertes Premium-Wohnumfeld mit konstant hoher Nachfrage.



Zur  
Wohnungs-  
website

# Das Objekt



## Leben, wo Hamburg am schönsten ist

- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus aus 1983
- Alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon zum Garten
- Grün bepflanztes Grundstück
- Objekt mit Tiefgarage
- Attraktive Lage im Herzen von Nienstedten
- Elbe fußläufig zu erreichen
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- ÖPNV-Anbindung durch Buslinien im Ortskern Nienstedtens





## Objektdetails

- Unterkellert
- Abstellräume im Keller und in den Wohnungen
- Beheizung über Gaszentralheizung
- Tiefgarage mit sechs Stellplätzen
- Gemeinschaftliche Waschküche im Keller

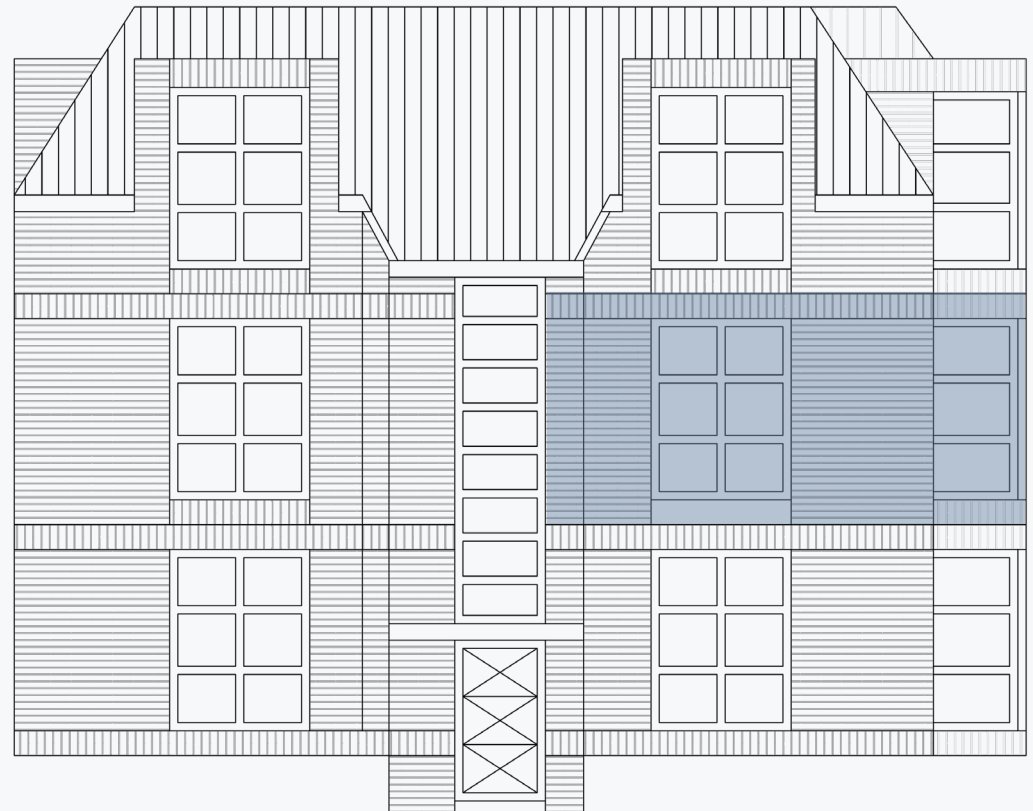
Baujahr	1983
Geschosse	2 + Dachgeschoss
Wohneinheiten	6
Wohnungen	2 Zimmer
Wohnungsgrößen	72 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187,2 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Primärenergiebedarf	210,0 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Befeuerungsart	Erdgas E
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr Wärmerezeuger	2005

# Die Wohnung

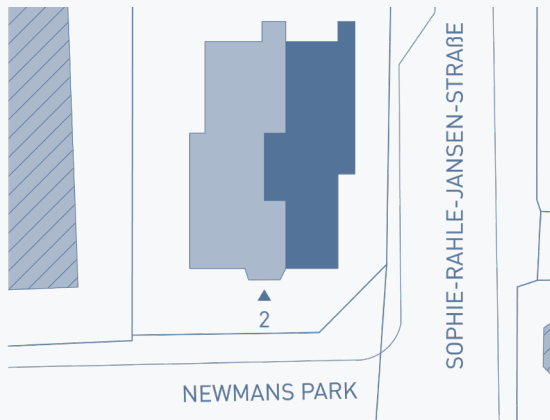


# Wohnung 04 | 1. OG rechts

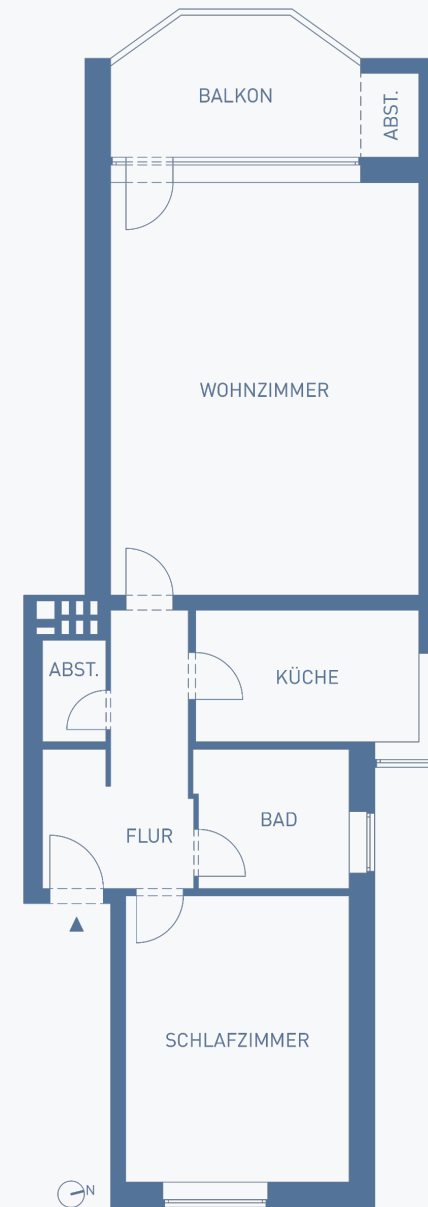
Typ	Etagenwohnung
Status	Vermietet
Kaufpreis	365.000,00 €
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	4.652,64 €
Nettomiete p.a.	11.413,92 €
Nettomiete/m <sup>2</sup> (gem. MV)	12,04 €
Hausgeld (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung)	525,80 € pro Monat
Nebenkosten (BK + HK)	340,00 € pro Monat
Einzugsdatum	01.12.2001
Zimmer	2
Fläche (gem. Plan)	78,45 m <sup>2</sup>
Fläche (gem. MV)	79,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	Vollbad mit Dusche und Fenster
Küche	Einbauküche
Abstellraum	1 x Wohnung, 1 x Balkon, 1 x Keller
Balkon	1 x West
TG-Stellplatz	Im Kaufpreis enthalten
Nettomiete TG-Stellplatz p.a.	398,76 €



# Wohnung 04 | 1. OG rechts



Wohnzimmer	34,95 m <sup>2</sup>
Küche	8,38 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,18 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,87 m <sup>2</sup>
Flur	8,32 m <sup>2</sup>
Abstellraum Wohnung	1,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum Balkon	0,69 m <sup>2</sup>
Balkon (50 % von 4,11 m <sup>2</sup> )	2,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>78,45 m<sup>2</sup></b>



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

# Die Lage

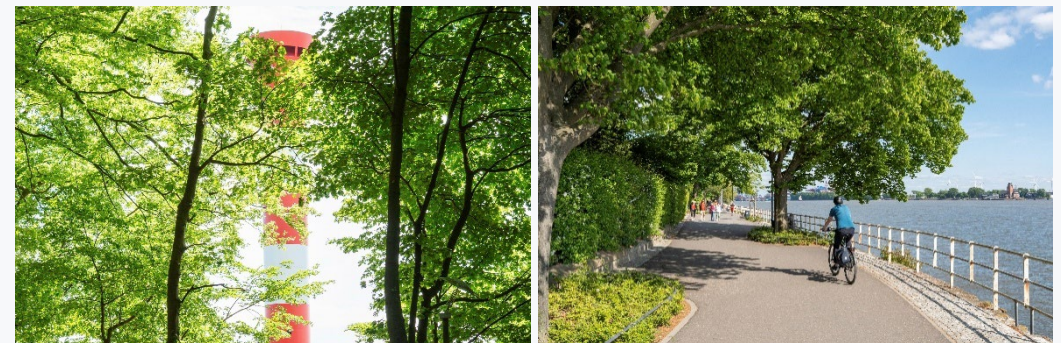


# Charmanter Elbvorort mit maritimem Flair und Lage am Wasser

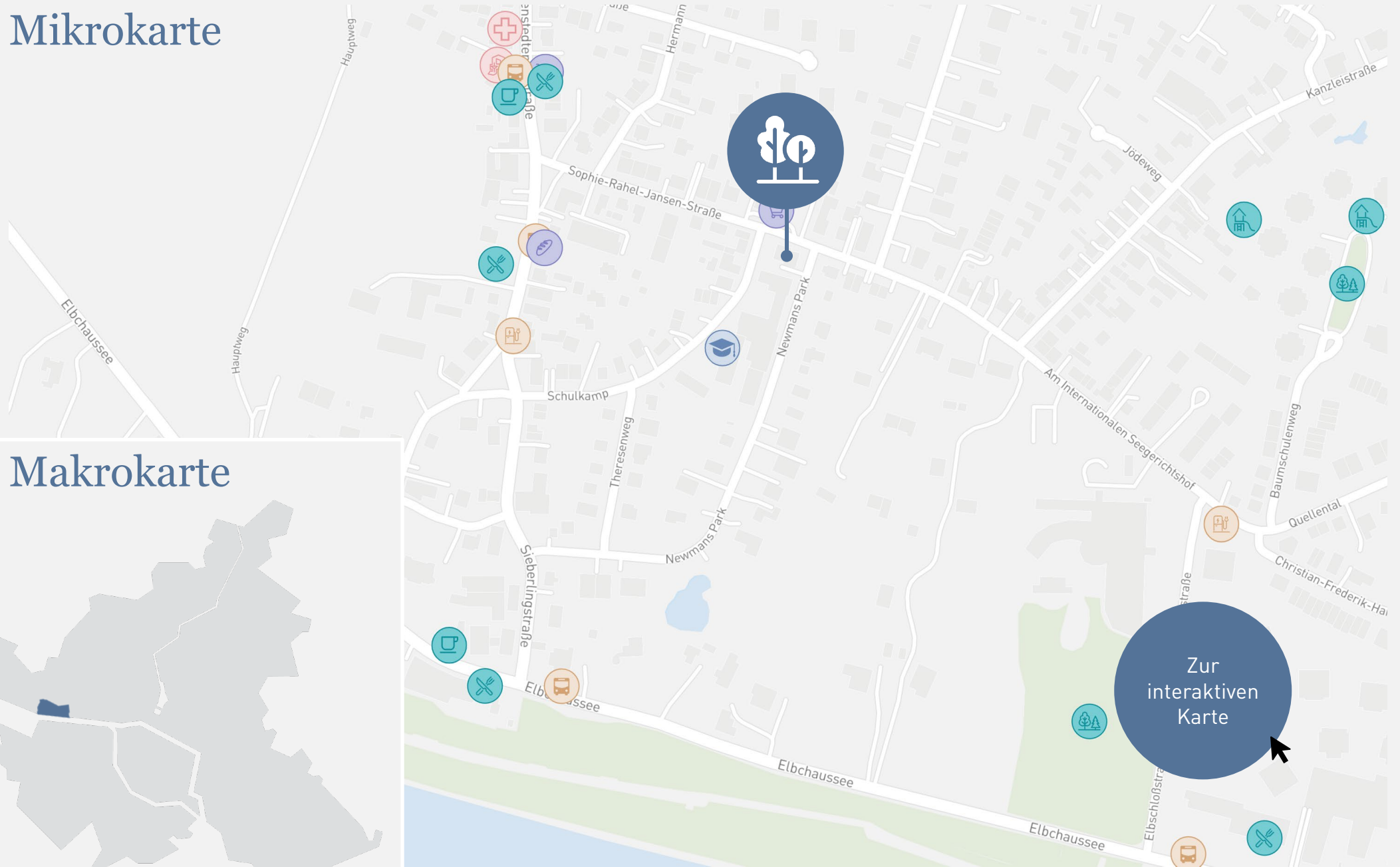
Schon der Name dieses charmanten Elbvororts lässt seine besondere Anziehungskraft erahnen: Nienstedten – einst „Nygenstede“, die „Neue Stätte“. Der Wunsch vieler ist groß, sich im malerischen Stadtteil niederzulassen. Geprägt von hanseatischer Eleganz und maritimer Geschichte verleihen prachtvolle Landhäuser, alte Baumbestände und die Nähe zur Elbe ein unvergleichliches Flair. Nienstedten offeriert eine seltene Kombination, die kaum Wünsche offenlässt.

Naherholung wird hier großgeschrieben: Das glitzernde Wasser der Elbe ist nur 10 Gehminuten vom Newmans Park entfernt und erstreckt sich entlang des gesamten Elbvororts. Ob ein Spaziergang entlang des Elbewanderwegs oder am Wasser – hier kommt echtes Urlaubsgefühl auf. Zahlreiche charmante Lokaltäten wie das Louis C. Jacob oder das Café Engel bieten ideale Plätze zum Verweilen mit Blick auf den Fluss.

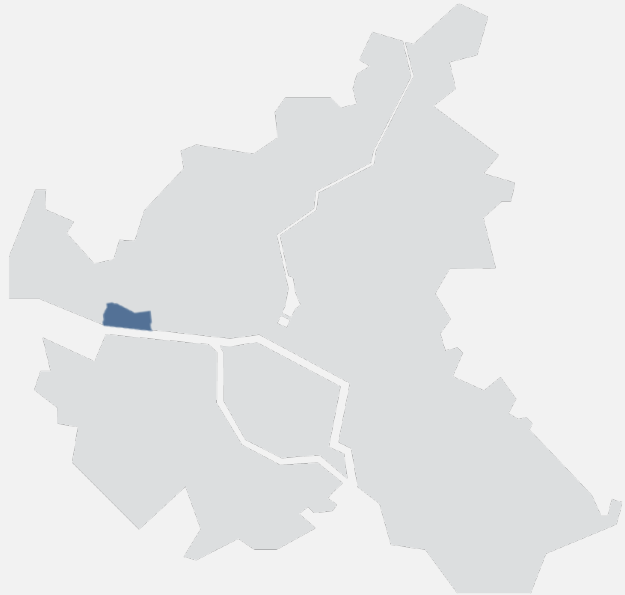
Grüne Erholung bieten die vielen Parks in der Umgebung: Der Botanische Garten, der Wesselhöftpark oder der Hirschpark zählen zu den Highlights unter den Grünflächen.



# Mikrokarte



# Makrokarte



Zur interaktiven Karte



Die nur wenige Gehminuten entfernte Nienstedtener Straße begeistert mit ihrem Mix aus kleinen Läden, gemütlichen Cafés, Eisdiele, Bäckereien und Supermärkten – perfekt für den täglichen Bedarf. Für den Wocheneinkauf oder eine ausgedehnte Shoppingtour bieten das Elbe Einkaufszentrum sowie die vielfältigen Geschäfte in Blankenese hervorragende Möglichkeiten. Jeden Freitag lädt zudem der Food Lovers Markt mit regionalen Spezialitäten und frischen Produkten zum entspannten Bummeln und Genießen ein.

Mit der historischen Nienstedtener Kirche bietet Nienstedten einen Veranstaltungsort für Konzerte und kulturelle Ereignisse. Regelmäßige Events wie der Jahrmarkt und der Adventsbummel sorgen für lebendige Nachbarschaftsatmosphäre.

Vielfältige Sportmöglichkeiten bieten Vereine wie der Nienstedtener Turnverein oder der Sportclub Nienstedten. Für Reitsportfans ist das nahegelegene Deutsche Spring- und Dressurderby in Klein Flottbek ein Highlight.



# Kontakt



**Leopold Knies**  
Junior Projektmanager

+49 40 411725 - 28  
[lk@zht-k.de](mailto:lk@zht-k.de)  
zht-k.de

Zinshausteam & Kenbo  
Projektvermarktung GmbH  
Bernhard-Nocht-Straße 99  
20359 Hamburg



## **Courtage/ Kaufnebenkosten**

Bei Abschluss eines Kaufvertrages entsteht unsererseits gegenüber dem Käufer ein Courtageanspruch in Höhe von 3,12 % des Kaufpreises (inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer). Die mit dem Abschluss eines Kaufvertrages entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben (Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten) sowie etwaige Finanzierungskosten 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  
Wohnungs-  
website

