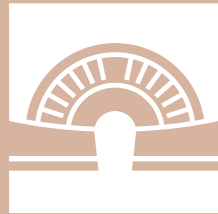


Courtagefrei



BAHRENFELDER 13

Exposé

Vermietete Eigentumswohnung | Wohnung 02 | EG rechts
Bahrenfelder Chaussee 13 | 22761 Hamburg-Bahrenfeld





Bildschöner Jugendstil in modernem Quartier

Vorn pulsierendes Leben, hinten die Ruhe des idyllischen Innenhofs – das denkmalgeschützte Haus aus der Jahrhundertwende ist das perfect match für den urbanen Hamburger. Bahrenfeld mausert sich Stück für Stück zum nachgefragten Stadtteil, so dass fast alles zu Fuß oder per Rad erledigt werden kann. Für staugeplagte Städter also ein echter Gewinn: Vom gepflegten Jugendstil-Objekt aus sind alle Wege kurz. Zum Einkaufen, zum Bus, in die KiTa, die City, den Altonaer Volkspark oder zum Lieblingsitaliener.



Zur Projekt-
Website



Das Objekt



Denkmalgeschützter Jugendstil in Bahrenfeld

- Sehr gepflegter Jugendstil aus den Jahren 1903/1904
- Alle Wohnungen mit Balkon zum ruhigen Innenhof
- Wohnungen überwiegend mit Original-Dielenböden
- Südseitiger Innenhof mit Gartenabteil
- Unmittelbare Nähe zum Zentrum von Altona
- Diverse Buslinien zu Fuß erreichbar
- Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur





Objektdetails

- Teilunterkellert
- Abstellräume in den Wohnungen
- Fünf Wohnungen mit Sondernutzungsrecht Gartenanteil
- Rückwärtige Fenster und Balkonanlage 2014 erneuert
- Straßenseitige Fenster erneuert 2015
- Rückfassade mit Wärmedämmverbundsystem von 2014
- Beheizung über Fernwärme (Heizungsanlage von 2020)
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer

Baujahr	1903/1904
Geschosse	3 + Dachgeschoss
Wohneinheiten	8
Wohnungen	3/ 4/ 4,5 Zimmer
Wohnungsgrößen	73 m ² bis 107 m ²
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	104 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Fernwärme
Baujahr Wärmeerzeuger	2020



Die Wohnung

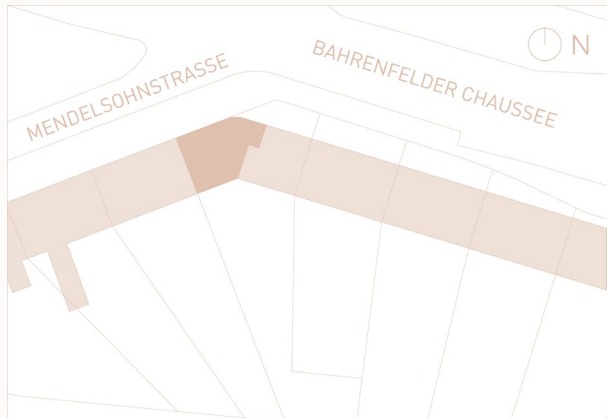


Wohnung 02 | EG rechts

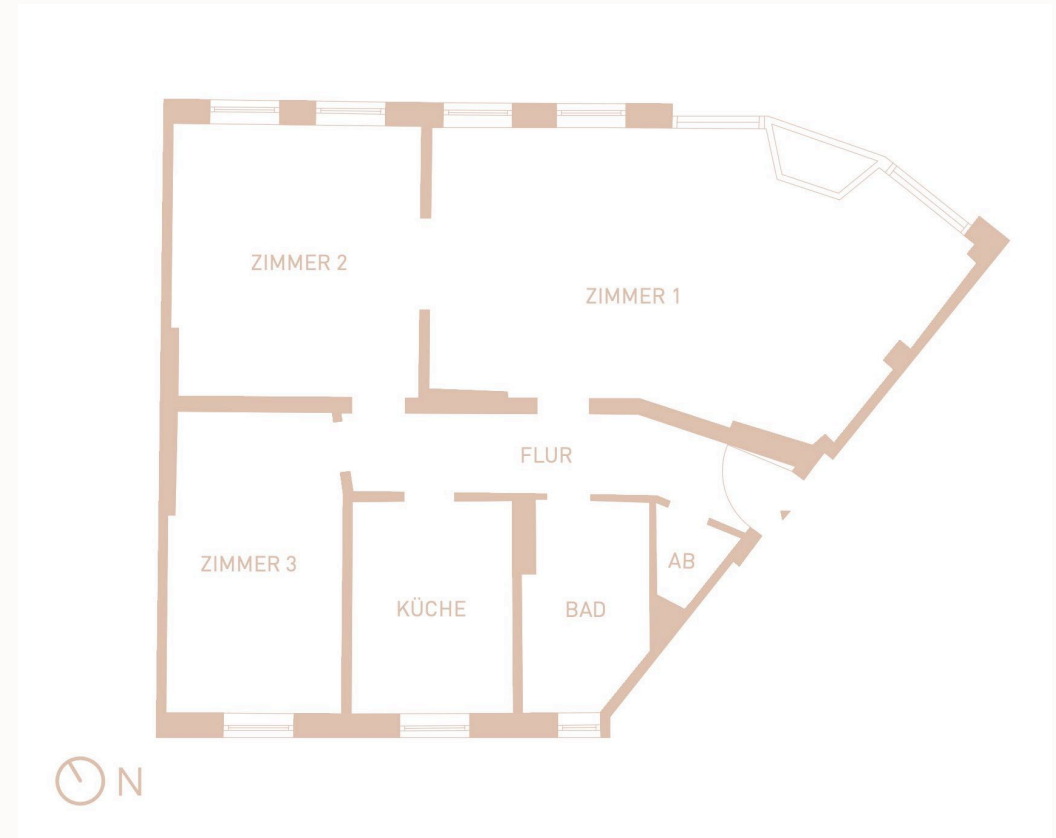
Typ	Gartenwohnung
Status	Vermietet
Kaufpreis	475.000,00 €
Kaufpreis/m ²	4.928,41 €
Nettomiete p.a.	14.842,68 €
Nettomiete/m ² (gem. MV)	13,51 €
Hausgeld (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung)	580,00 € pro Monat
Nebenkosten (BK + HK)	426,47 € pro Monat
Einzugsdatum	01.10. 2015
Zimmer	3
Fläche (gem. Aufmaß)	96,38 m ²
Badezimmer	Vollbad
Küche	Einbauküche
Abstellraum	Im Kellergeschoss
Terrasse	Südausrichtung



Wohnung 02 | EG rechts



Zimmer 1	35,09 m ²
Zimmer 2	17,92 m ²
Zimmer 3	13,61 m ²
Küche	9,11 m ²
Badezimmer	6,56 m ²
Flur	9,04 m ²
Abstellraum	2,45 m ²
Terrasse (50% von ges. 5,20 m ²)	2,60 m ²
Gesamt	96,38 m²



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



Die Lage



Bahrenfeld – ein unterschätzter Stadtteil

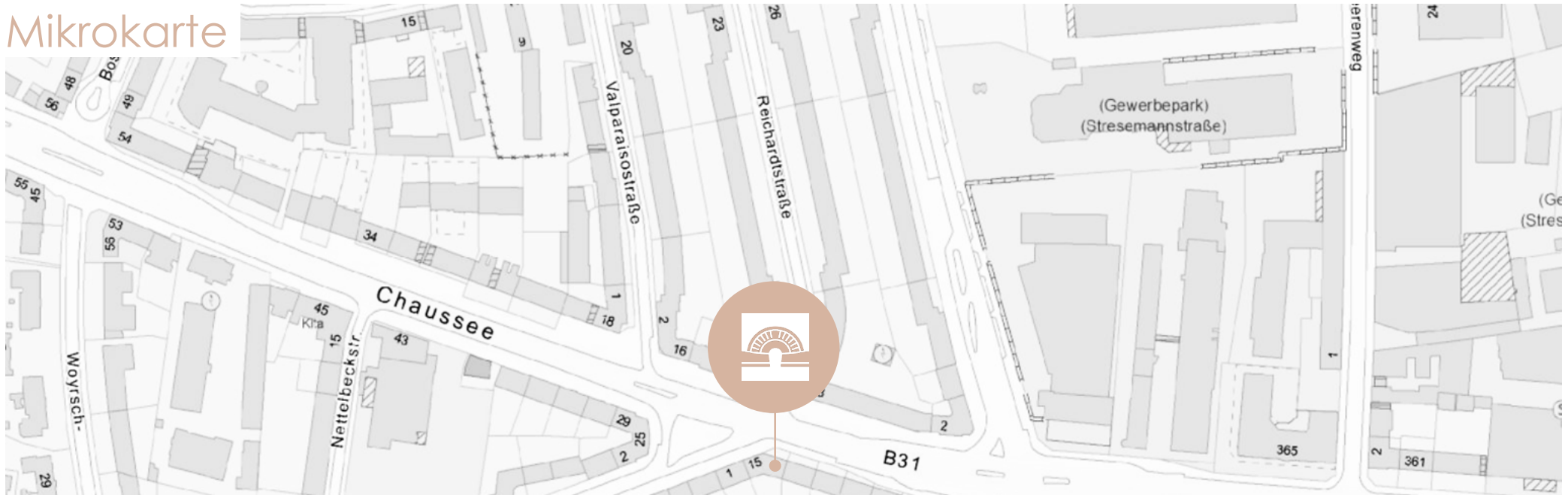
Zugegeben – wenn man nach einem sexy Stadtteil in Hamburg sucht, wird Bahrenfeld wohl eher am Ende der Suche auftauchen. Aber: Der Stadtteil wird gründlich verkannt und befindet sich seit Jahren mitten im Umbruch.

Der neue Deckel über der A7 wird den Charakter des Umfelds verändern, das Grundrauschen durch den Autobahnverkehr im Quartier ist jetzt schon neuen, lebenswerten Flächen gewichen. Alte Industrieanlagen und Kasernen wurden in moderne Wohn- und Gewerbeparks verwandelt. Mit dem Phoenixhof, dem Westend Village und dem Otto von Bahrenpark sind spannende Quartiere zum Wohnen und Arbeiten entstanden, wovon auch immer mehr junge Familien angezogen werden.

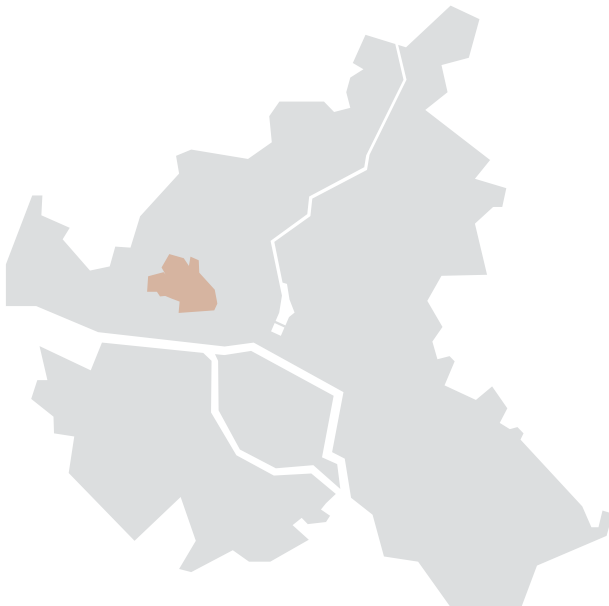




Mikrokarte



Makrokarte





Infrastrukturell ist hier ordentlich was los. Lebensmittel kaufen beim fußläufig entfernten Aldi oder Edeka, Tapas essen im Café Altamira, Minigolf spielen im nahegelegenen Altonaer Volkspark, Flohmarktschätze finden auf der Trabrennbahn oder eine Kugel herrliches Eis bei den Eispiraten direkt nebenan genießen. Da kann man fast schon mal vergessen, die Kids in die zahlreichen KiTas und Schulen im direkten Umfeld zu schicken.

Naturgemäß ist die Lage an der Bahrenfelder Chaussee verkehrstechnisch nicht zu toppen. Direkt vor dem Objekt befindet sich eine Bushaltestelle, mit dem Rad oder Auto ist man in wenigen Minuten im benachbarten Ottensen oder der Hamburger City.



Kontakt



Tim Schoenrock
Projektmanager
+49 40 411725 - 56
ts@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

