

Courtagefrei



MARIA LOUISE

Exposé

Vermietete Eigentumswohnung | Wohnung 04 | HP rechts  
Maria-Louisen-Straße 106 | 22301 Hamburg-Winterhude



# *Gepflegte Immobilie im absoluten Lieblingsstadtteil*

Das gepflegte Mehrfamilienhaus in der Maria-Louisen-Straße 106 befindet sich mitten im heißgeliebten Winterhude. Auf dem Süd-Ost-Balkon der Eigentumswohnungen kann der Tag bei einem Kaffee entspannt starten – oder mit einem schönen Grillabend gemütlich enden. Der Blick schweift in den ruhigen und schön angelegten Garten. Vom Objekt aus lässt sich alles zu Fuß erreichen: Der Stadtpark, der Wochenmarkt am Goldbekufer, der Alsterlauf, die U-Bahn-Station Sierichstraße – und natürlich sämtliche Shop und Restaurants.



Zur Projekt-  
website

# *Die Wohnung*

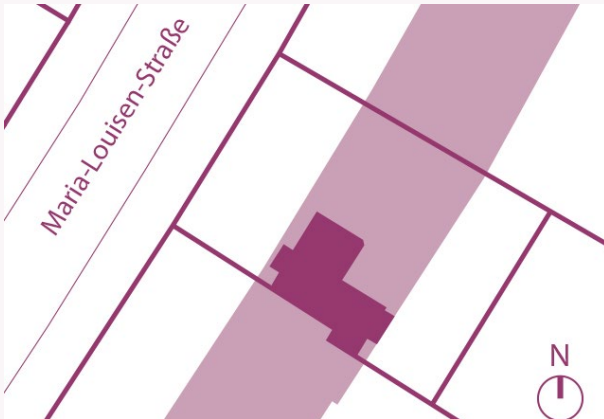


## Wohnung 04 | Hochparterre rechts

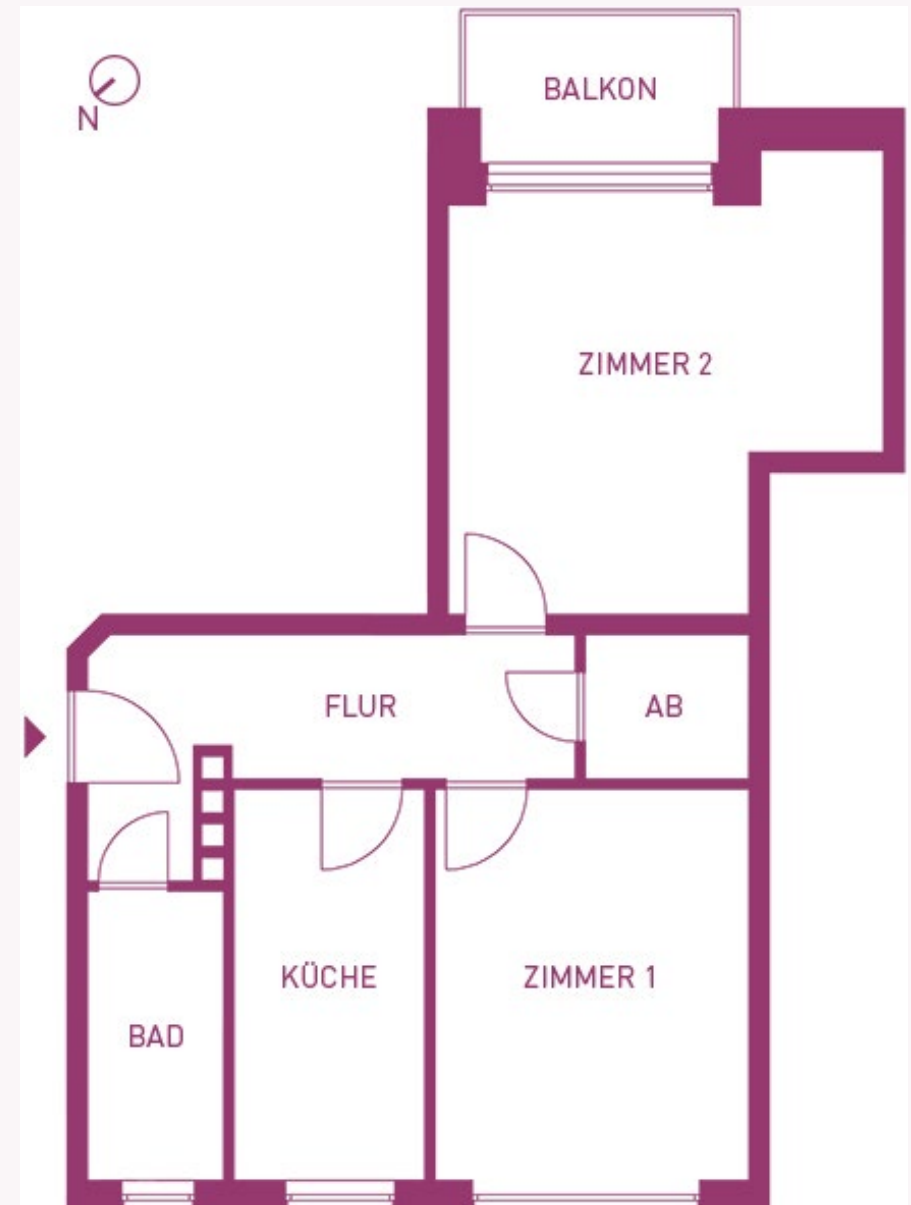
|                                               |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| <b>Status</b>                                 | Vermietet           |
| <b>Kaufpreis</b>                              | 415.000,00 €        |
| <b>Kaufpreis/m²</b>                           | 6.532,35 €          |
| <b>Nettomiete p.a.</b>                        | 7.098,60 €          |
| <b>Nettomiete/m² (gem. MV)</b>                | 10,08 €             |
| <b>Mieterhöhung</b>                           | § 558 BGB           |
| <b>Fläche (gem. Plan)</b>                     | ca. 63,53 m²        |
| <b>Fläche (gem. MV)</b>                       | ca. 58,69 m²        |
|                                               |                     |
| Hausgeld (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung) | 255,00 € pro Monat  |
| Nebenkosten (BK + HK)                         | 128,65 € pro Monat  |
| Einzugsdatum                                  | 01.03.2004          |
| Zimmer                                        | 2                   |
| Badezimmer                                    | Vollbad mit Fenster |
| Küche                                         | Moderne Einbauküche |
| Abstellraum                                   | 1 x Keller          |
| Balkon                                        | 1 x Süd-Ost         |



## Wohnung 04 | Hochparterre rechts



|                                        |                            |
|----------------------------------------|----------------------------|
| Zimmer 1                               | 14,83 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2                               | 20,09                      |
| Küche                                  | 9,03 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                    | 4,77 m <sup>2</sup>        |
| Flur                                   | 9,64 m <sup>2</sup>        |
| Balkon (50 % von 4,62 m <sup>2</sup> ) | 2,31 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum                            | 2,86 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>63,53 m<sup>2</sup></b> |



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

# *Das Objekt*



## *Hanseatischer Klassiker in Stadtparknähe*

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Gut geschnittene 1- und 2-Zimmer-Wohnungen
- 15 Wohnungen mit Süd-Ost-Balkon
- Ruhiger und schön angelegter Garten
- Gefragte Wohnlage in Winterhude
- U-Bahnhof Sierichstraße 5 Gehminuten entfernt
- Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur





## Objektdetails

- Abstellräume im Keller und Dachboden
- Garage mit einem Stellplatz
- Beheizung über Fernwärme
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Instandhaltungsmaßnahmen 2010:
  - Dachgeschossausbau
  - Wärmedämmverbundsystem
  - Dach neu eingedeckt
  - Fenster erneuert
  - Balkone saniert

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Baujahr                | 1953                        |
| Geschosse              | 4 + Dachgeschoss            |
| Wohneinheiten          | 19                          |
| Wohnungen              | 1 bis 2 Zimmer              |
| Wohnungsgrößen         | 33 m² bis 59 m²             |
| Energieausweis         | Bedarfsausweis              |
| Endenergieverbrauch    | 121,0 kWh (m 2*a)           |
| Befeuerungsart         | Heizwerk, fossil, Strom-Mix |
| Energieeffizienzklasse | D                           |

# *Die Lage*



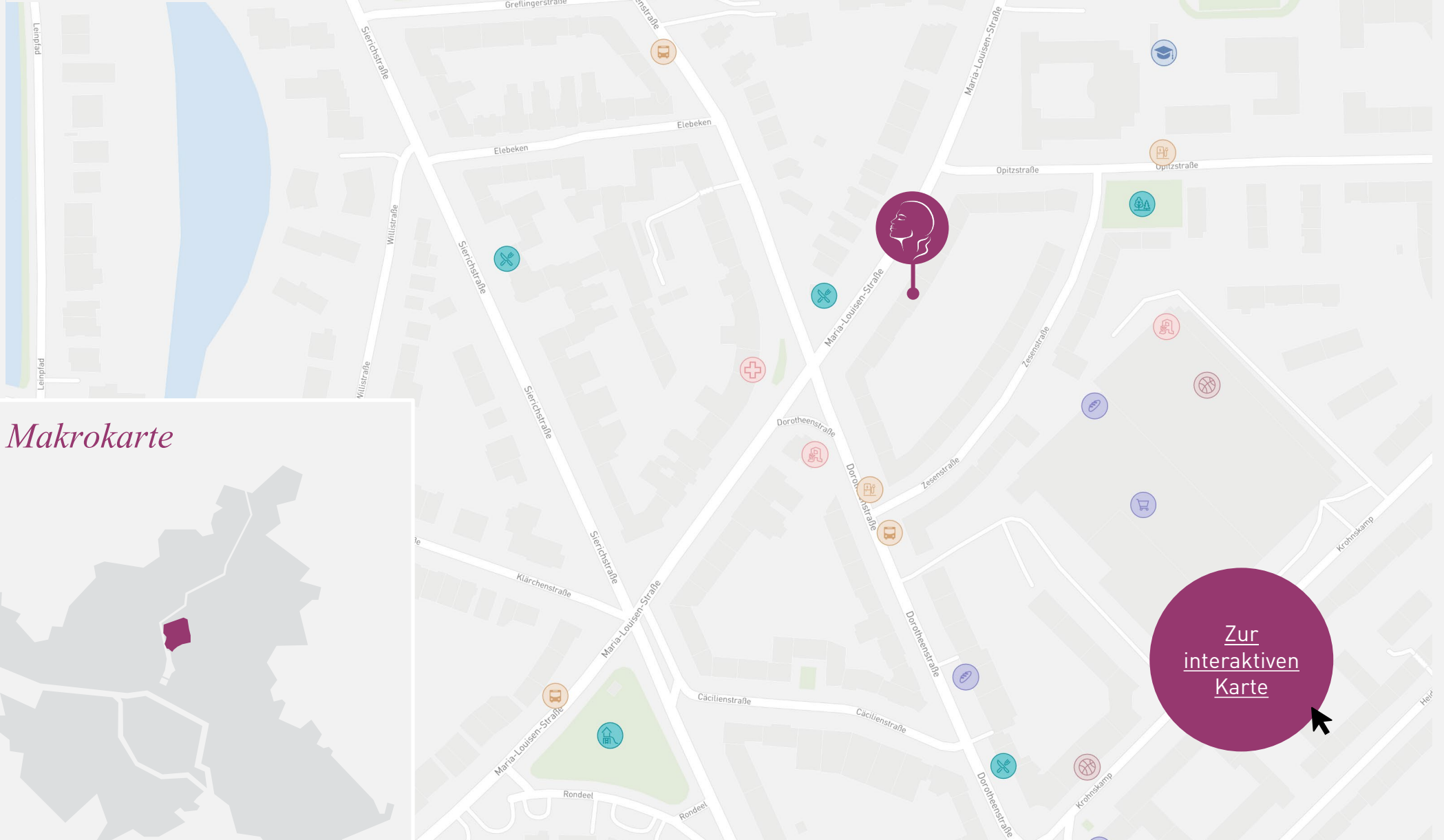
## *Winterhude – Lifestyle zwischen Alster und Stadtpark*

Die Maria-Louisen-Straße, benannt nach der ersten Frau des Großgrundbesitzers Adolph Sierich, befindet sich in einem der Lieblingsstadteile der Hamburger: Winterhude. Stuckverzierte Altbauwohnungen, Villen an der Alster, dichte Bebauung in der ehemaligen Arbeitersiedlung Jarrestadt, Büros in der City Nord – das Wohnen, Arbeiten und Leben ist bunt hier.

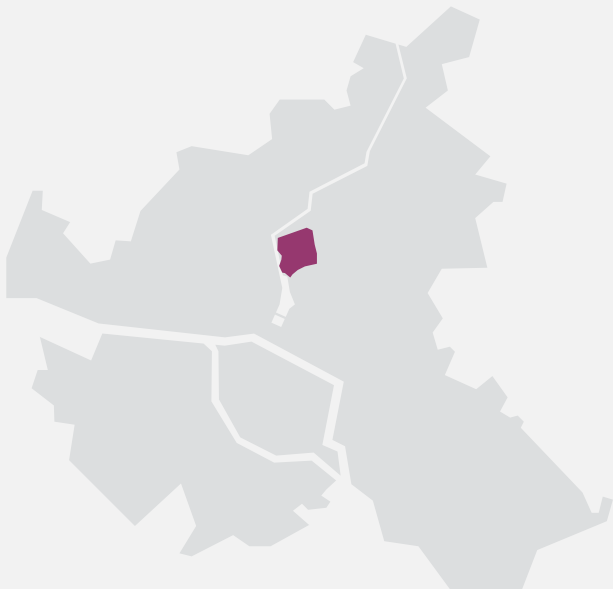
Die Infrastruktur in Winterhude kann ohne Übertreibung als hervorragend bezeichnet werden. Der Mühlenkamp gehört zu den lebendigsten Straßen in Winterhude – hier oder am Winterhuder Marktplatz kann man endlos shoppen, essen und trinken. Einer der schönsten Wochenmärkte Hamburgs, der beliebte Goldbekmarkt, findet dreimal wöchentlich statt.



## Mikrokarte



## Makrokarte





Das grüne Herz Winterhudes ist mit viel Natur und Freiraum der Hamburger Stadtpark. Auf 150 Hektar Fläche gibt es ein Freizeitangebot, das in der Stadt seinesgleichen sucht.

Das Kulturzentrum Kampnagel, die Freilichtbühne im Stadtpark oder das Winterhuder Fährhaus sorgen mit Veranstaltungen für kulturelle Vielfalt. Schulen, Kitas, Praxen, Vereine gibt es im nachgefragten Winterhude zahlreich.

Die U-Bahn-Linien U1 und U3 sowie viele Buslinien erschließen den city-nahen Stadtteil, in dem sich die meisten Wege auch bequem mit dem Rad erledigen lassen.



## Kontakt



### Leopold Knies

Junior Projektmanager

+49 40 411725 - 28

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

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