

Courtagefrei

# S I E R I C H 4 8

Exposé

Freie Eigentumswohnung | Wohnung 04 | 1. OG hinten rechts  
Sierichstraße 48 | 22301 Hamburg




# Altbaucharme mit Gestaltungspotenzial in Bestlage

In attraktiver Lage von Hamburg-Winterhude, nur wenige Schritte östlich der Alster, verbindet dieses klassische Altbauensemble historische Architektur mit urbaner Lebensqualität.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet eine seltene Gelegenheit, mit dem Charme eines Altbaus zu leben. Großzügige Raumstrukturen, hohe Decken und die typische Architektur der Jahrhundertwende schaffen die ideale Grundlage für eine Renovierung. Der Zustand bietet viel Spielraum die Wohnung nach den eigenen Ansprüchen zu gestalten. Dies könnte auch eine Veränderung des Grundrisses umfassen.

Die rückwärtigen Holzfenster wurden 2024/25 eingebaut und erfüllen aktuelle energetische Standards. Ferner ersetzen die derzeitigen Eigentümer sämtliche Wintergärten.

So wird ein Zuhause mit besonderem Potenzial in einer der gefragtesten Lagen Hamburgs geboten. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie die Alster befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität.



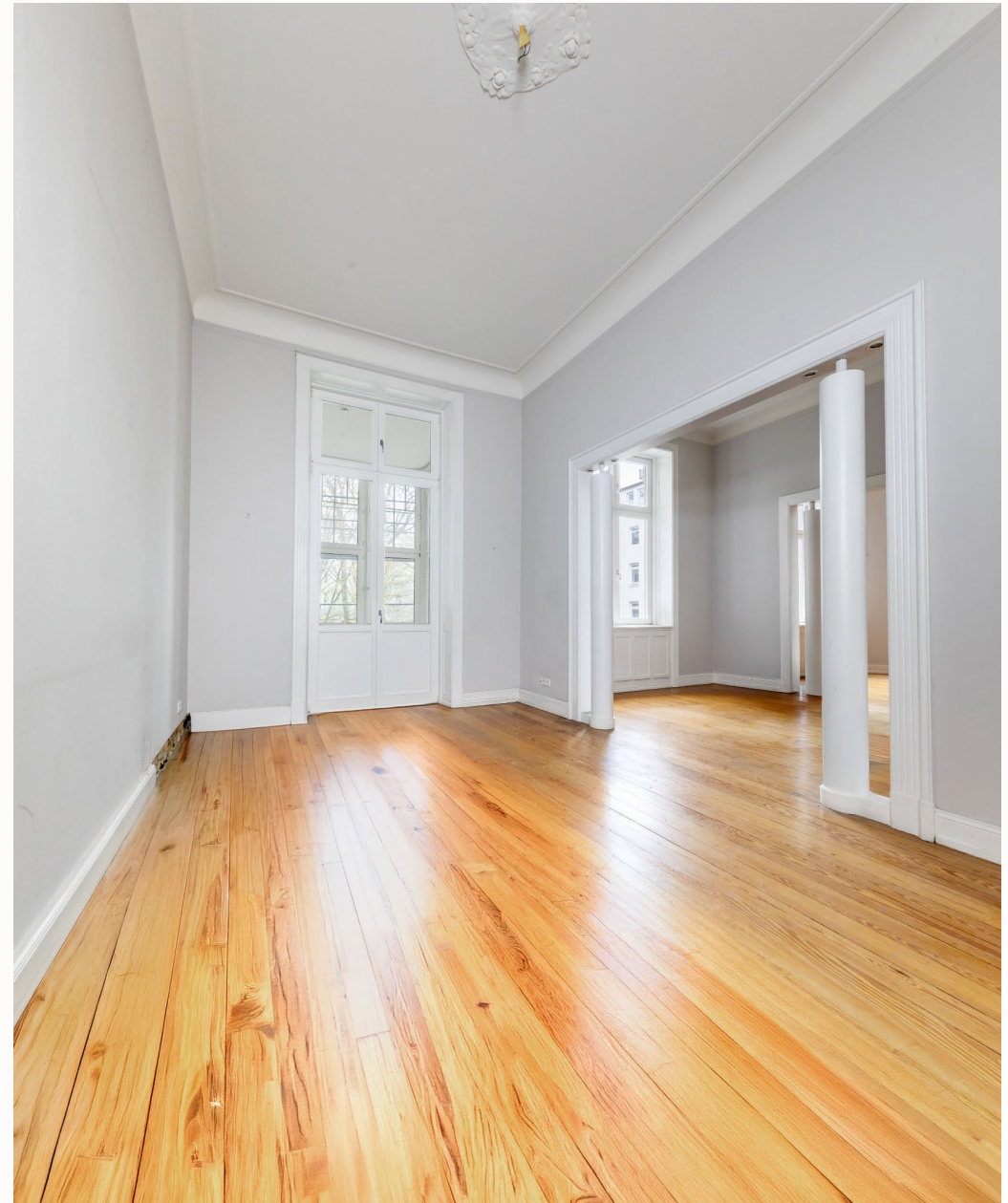
Zur Wohnungs-  
website

# Die Wohnung

# Wohnung 04 | 1. OG rechts

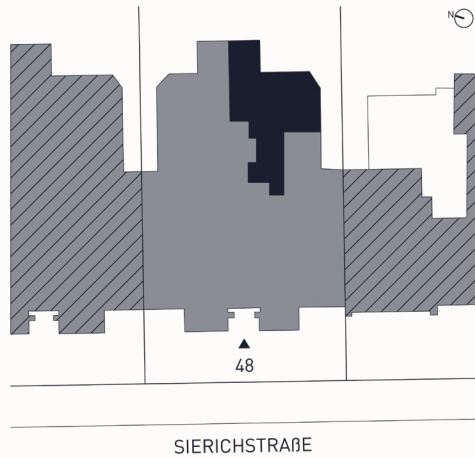
- Helle Wohnung im 1. Obergeschoss
- Altbaustilelemente
- Renovierungsbedürftiger Zustand
- Grundrissgestaltungsmöglichkeiten von 3-4 Zimmer
- Dielenfußboden
- Wintergarten zum ruhigen grünen Innenhof

Typ	Etagenwohnung
Status	frei
Kaufpreis	935.000,00 €
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	8.876,02 €
Hausgeld	ca. 600,00 € pro Monat
Verfügbarkeit	sofort
Zimmer	3-4
Fläche (gem. Plan)	ca. 105,34 m <sup>2</sup>
Zustand	renovierungsbedürftig
Terrasse	Wintergarten nach Osten
Abstellraum	in der Wohnung und im Keller



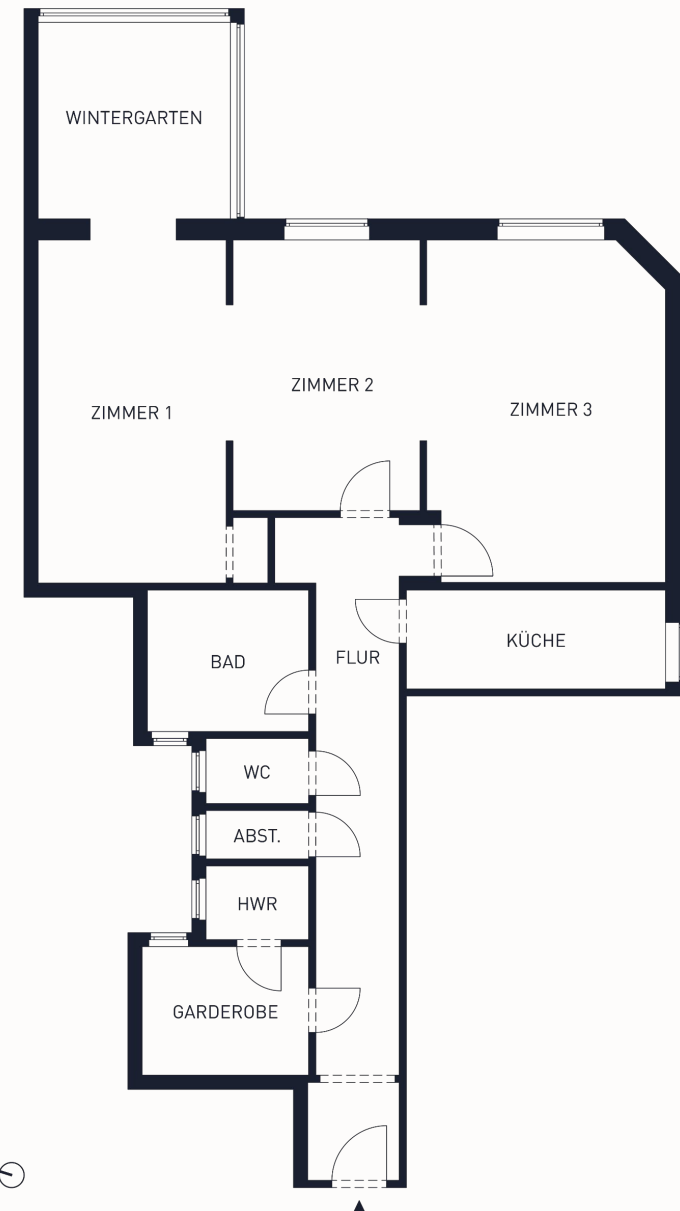


# Wohnung 04 | 1. OG rechts



Zimmer 1	18,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	22,43 m <sup>2</sup>
Küche	7,05 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,96 m <sup>2</sup>
WC	1,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,46 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	2,32 m <sup>2</sup>
Gaderobe	6,27 m <sup>2</sup>
Flur	17,67 m <sup>2</sup>
Wintergarten (50% von 10,82 m <sup>2</sup> )	5,41 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>105,34 m<sup>2</sup></b>

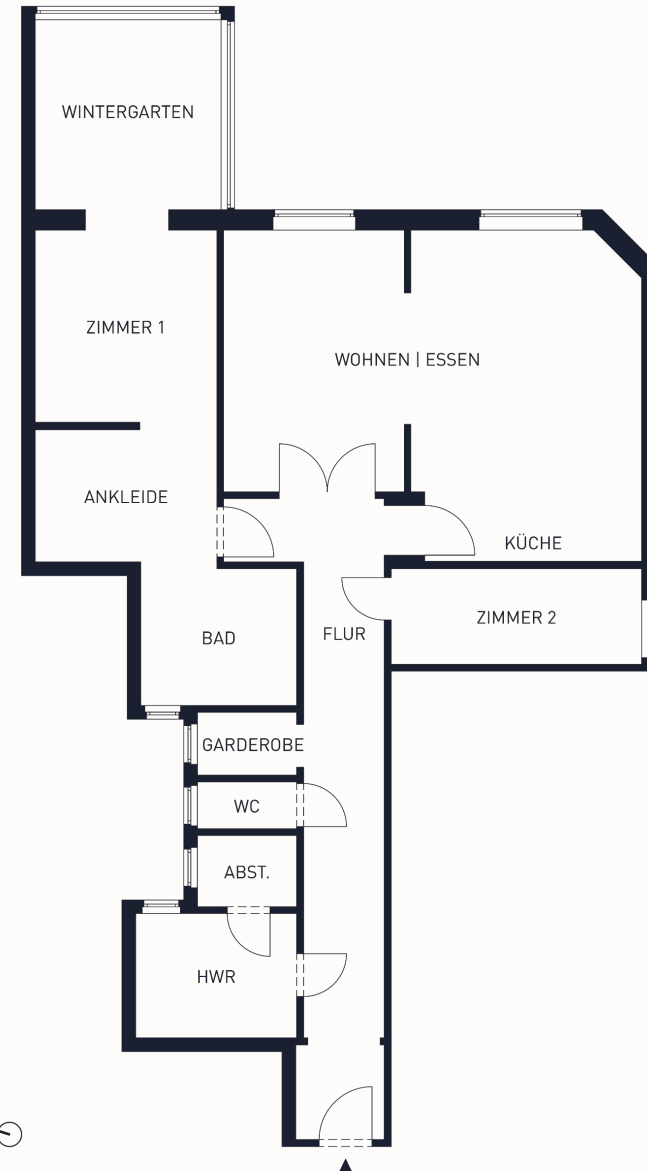
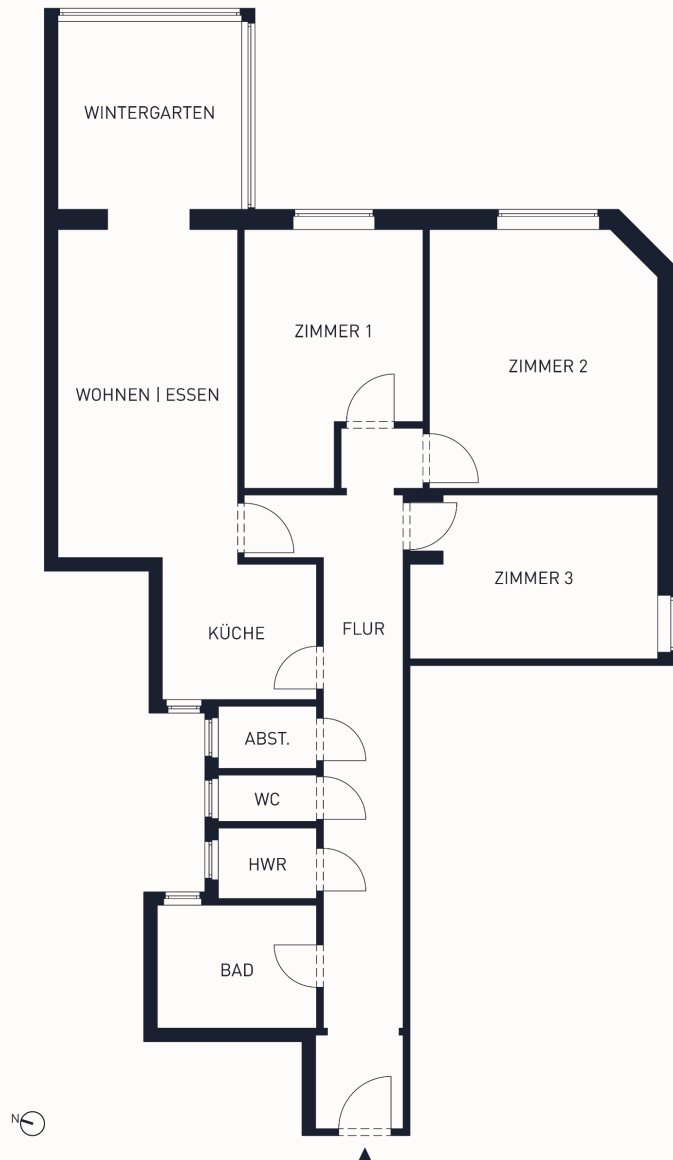
Exposé



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

# Wohnung 04 | 1. OG rechts

Beispiele für eventuelle Veränderungen des Grundrisses



# Das Objekt



## Gepflegter Jugendstil im Herzen von Winterhude

- Sehr gepflegtes, umfassend saniertes Mehrfamilienhaus
- Historischer Altbau mit prägender Wirkung im Stadtbild von Winterhude
- Typische Hamburger Mansarddächer
- Attraktive Lage mitten im begehrten Winterhude mit hervorragender Infrastruktur
- Alster fußläufig zu erreichen



## Objektdetails

- Aufstockung in 2025
- Fahrstuhl
- Individuelle Abstellfläche im Keller für jede Wohnung
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder im Gemeinschaftskeller
- Renoviertes Treppenhaus
- Objekt fortlaufend modernisiert
- Erneuerung der rückwärtigen Holzfenster 2024/2025
- Neubauwohnungen im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Werte des Energieausweises vor Erneuerung der Fenster und Aufstockung

Baujahr	1906/1907
Geschosse	5 + Staffelgeschoss
Wohneinheiten	13
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	133 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieträger	Fern-/ Nahwärme
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr Wärmeerzeuger	2017

# Die Lage



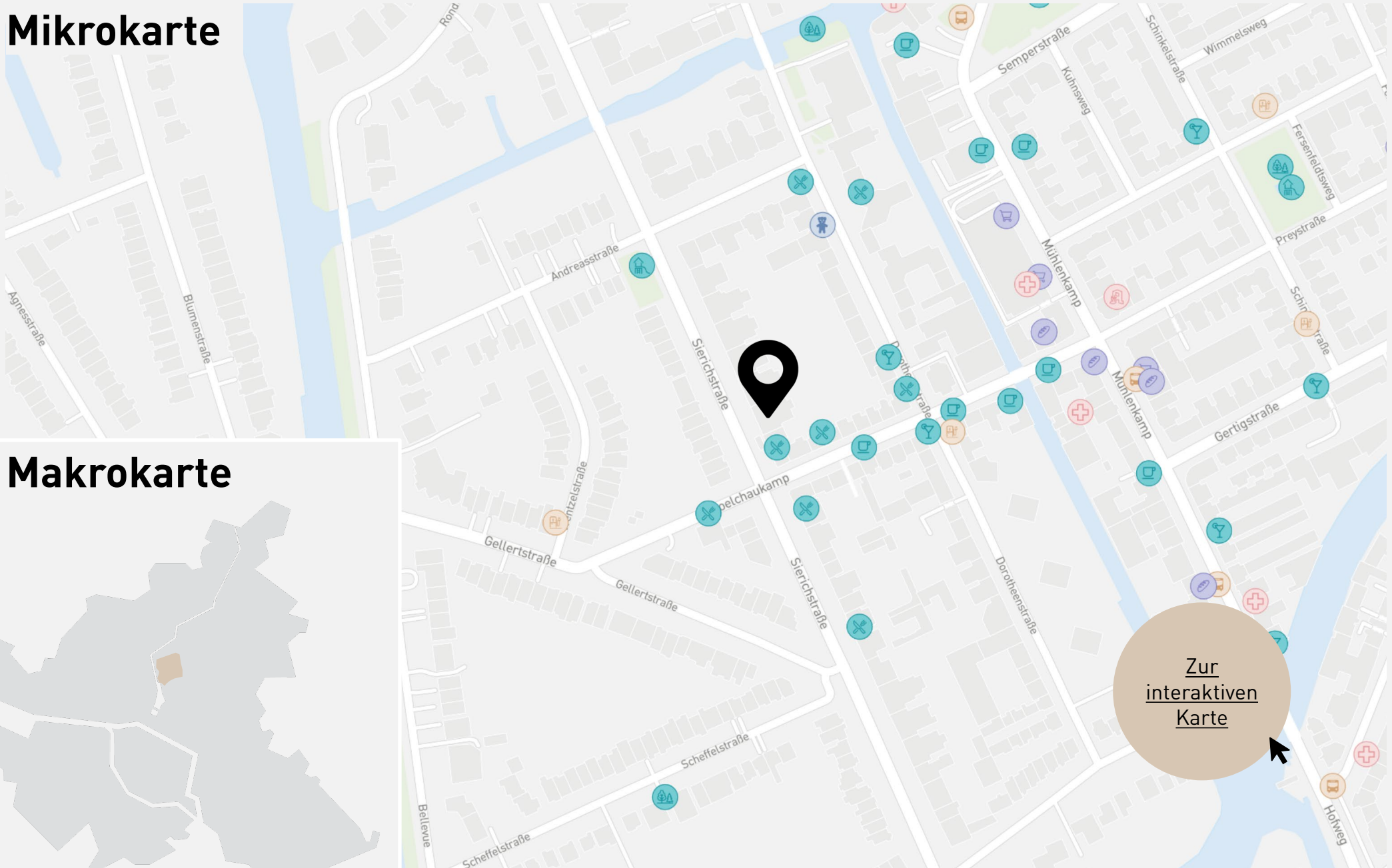
# Winterhude: Alster, Eleganz und Lebensqualität

Wer an der Sierichstraße 48 / Ecke Poelchaukamp wohnt, lebt in einer der charmantesten Lagen Hamburgs – exklusiv und alsternah zugleich. Die Mikrolage verbindet zeitlose Eleganz mit einem modernen, aktiven Lebensstil. Nur wenige Schritte entfernt: charmante Straßencafés, exzellente Restaurants und kleine Feinkostläden, die zum Stöbern und Genießen einladen.

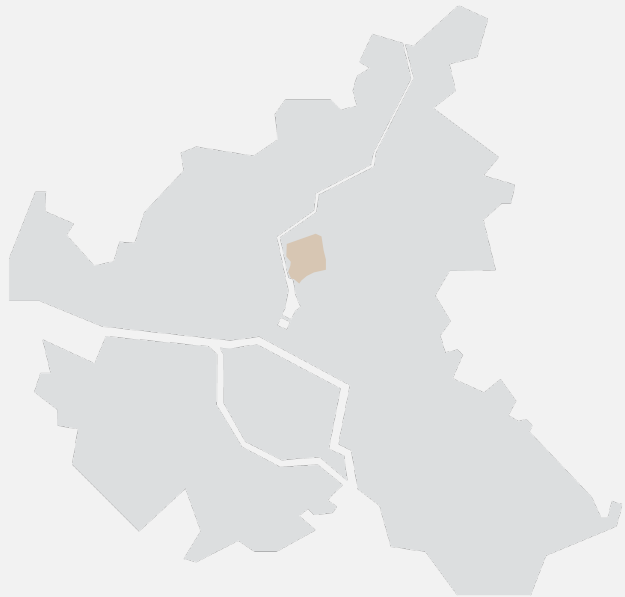
Ob ein Frühstück im Café Canale mit Blick auf den Mühlenkampkanal, feine italienische Küche im Gallo Nero oder ein Treffen mit den Nachbarn im Mangia E Bevi – hier wird Lebensqualität spürbar. Von inhabergeführten Boutiquen über Bioläden bis hin zu bekannten Marken: Die Einkaufsstraßen Mühlenkamp und Gertigstraße bieten ein vielfältiges, stilvolles Angebot für den täglichen Bedarf und besondere Entdeckungen. Für Liebhaber von Wochenmärkten befindet sich der Goldbekmarkt mit seinen frischen Produkten aus der Region in fußläufiger Entfernung.



# Mikrokarte



# Makrokarte

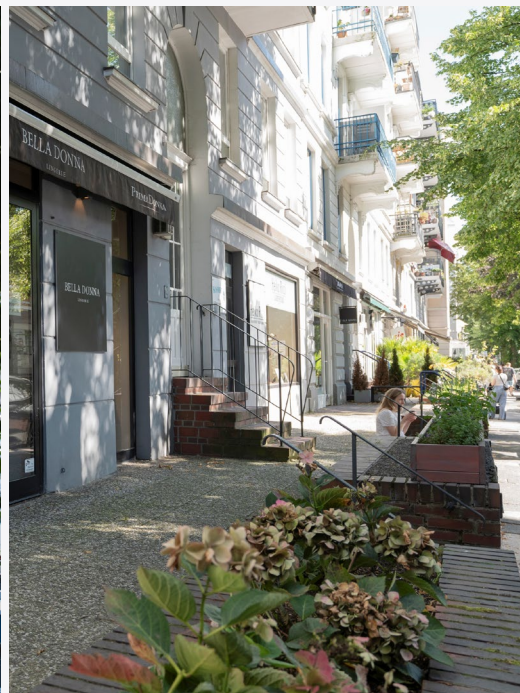




Joggen an der Alster, paddeln auf den Kanälen oder Fitness im Studio: Wer sich bewegen will, hat hier alle Möglichkeiten. Zahlreiche Yoga-Studios, Pilates-Angebote und moderne Fitnessclubs befinden sich in direkter Nachbarschaft – ebenso viele Ruder- und Segelclubs und unzählige Kilometer Spazierwege an Kanälen oder der Alster.

Die Gegend ist bekannt für ihr gutes Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kitas, darunter bilinguale Einrichtungen, sowie Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Auch der Stadtpark mit Spielplätzen und Lernangeboten ist schnell erreicht – ideal für Familien mit Kindern.

Über den Dächern von Winterhude zu wohnen, bedeutet nicht nur stilvoll zu leben – sondern das abwechslungsreiche Lebensgefühl Hamburgs mit großer kulinarischer Vielfalt, umfangreichem Aktivitäts- und Shoppingangebot sowie viel Raum für die Familie zu genießen.



# Kontakt



**Lisa-Catherine Geib**  
Senior Projektmanagerin  
Prokuristin  
+49 40 411725 - 58  
[lg@zht-k.de](mailto:lg@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.