

COURTAGEFREI



BAHRENFELDER 3



EXPOSÉ  
**VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG**  
WOHNUNG 05 | 2.OG LINKS  
BAHRENFELDER CHAUSSEE 3  
22761 HAMBURG-BAHRENFELD



## BILDSCHÖNER JUGENDSTIL IN MODERNEM QUARTIER

Vorn pulsierendes Leben, hinten die Ruhe des idyllischen Innenhofs – die Eigentumswohnung mit Balkon & Gartenabteil 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





## DENKMALGESCHÜTZTER JUGENDSTIL IN BAHRENFELD

- + Saniertes Jugendstil aus den Jahren 1903/1904
- + Teil eines denkmalgeschützten Ensembles
- + Alle Wohnungen mit Balkon/Terrasse zum ruhigen Innenhof, einige mit zweitem Balkon vorn
- + Sieben Einheiten mit eigener Gartenparzelle
- + Unmittelbare Nähe zum Zentrum von Altona
- + Diverse Buslinien zu Fuß erreichbar
- + Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur



# OBJEKT



BAHRENFELDER 3

Baujahr 1903/1904

Geschosse 3 + DG

Wohneinheiten 8

Wohnungen 2,5-/3-Zimmer

Wohnungsgrößen 60 m<sup>2</sup> - 64 m<sup>2</sup>

Objektdetails

Unterkellert

Rückfassade mit Wärmedämmverbundsystem von 2021

Alle Fenster der Vorder- und Rückseite, sowie eine neue Balkonanlage

neu erstellt in 2021

Beheizung über Fernwärme (Heizungsanlage von 2020)

Warmwasseraufbereitung über elektronische Durchlauferhitzer

Abstellräume im Keller





VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG  
**WOHNUNG 05 | 2. OG LINKS**  
 BAHRENFELDER CHAUSSEE 3  
 22761 HAMBURG-BAHRENFELD

Zwei Balkon und Garten im sanierten Jugendstil

- + Schöne Wohnung im 2. Obergeschoss
- + Großer Balkon zum Innenhof mit Südausrichtung
- + Zweiter Balkon straßenseitig an der Küche
- + Gepflegter Zustand der Wohnung
- + Garten als Sondernutzungsrecht im Innenhof

Kaufpreis 319.000,00 €

Kaufpreis/m<sup>2</sup> 4.869,49 €

Nettomiete p.a. 9.372,72 €

Nettomiete/m<sup>2</sup> (gem. Fläche MV) 12,25 €

Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung) 383,00 €

Nebenkosten (BK + HK) 252,51 €

Einzugsdatum 01.01.1993

Zimmer 2,5

Fläche (gem. Plan) 65,51 m<sup>2</sup>

Fläche (gem. MV) 63,76 m<sup>2</sup>

Bad Vollbad

Küche Einbauküche

Abstellraum Im Kellergeschoß

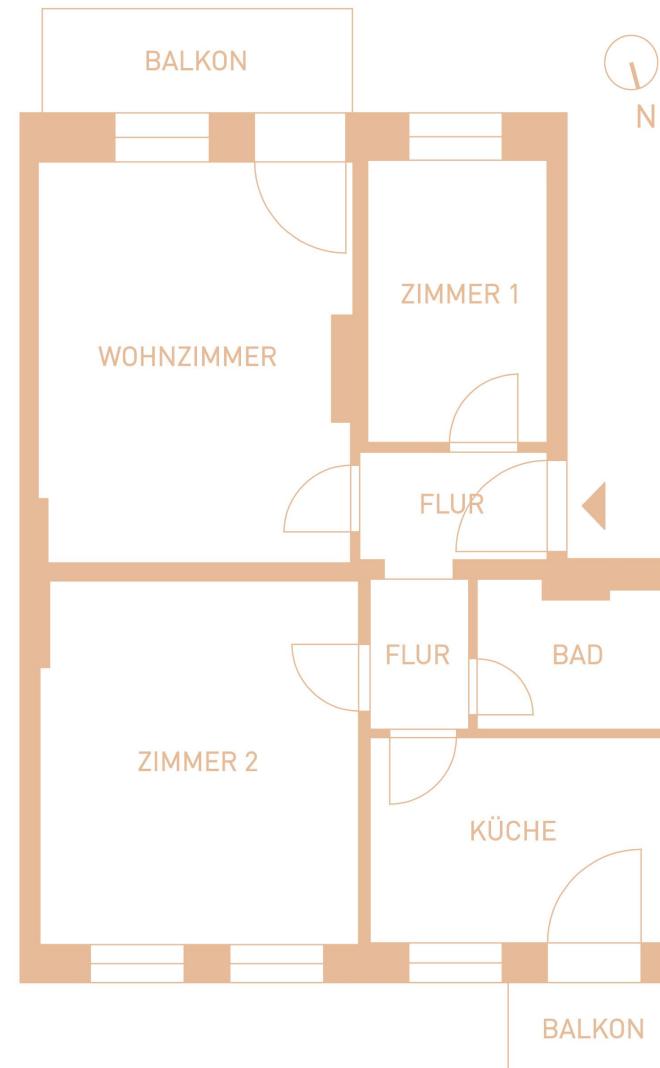
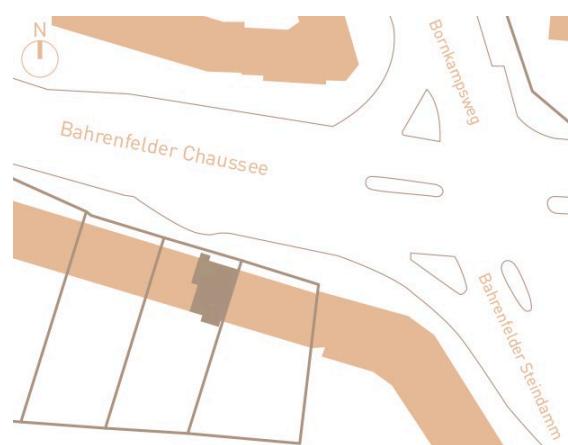
Balkone 1 x Nord, 1x Süd



## GRUNDRISS WOHNUNG 05 | 2. OG LINKS

Schlafzimmer	17,31 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,61 m <sup>2</sup>
Küche	9,25 m <sup>2</sup>
Bad	4,04 m <sup>2</sup>
Flur	5,25 m <sup>2</sup>
Balkone (50% von Gesamtfläche 7,10 m <sup>2</sup> )	3,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>65,51 m<sup>2</sup></b>

## LAGE IM OBJEKT

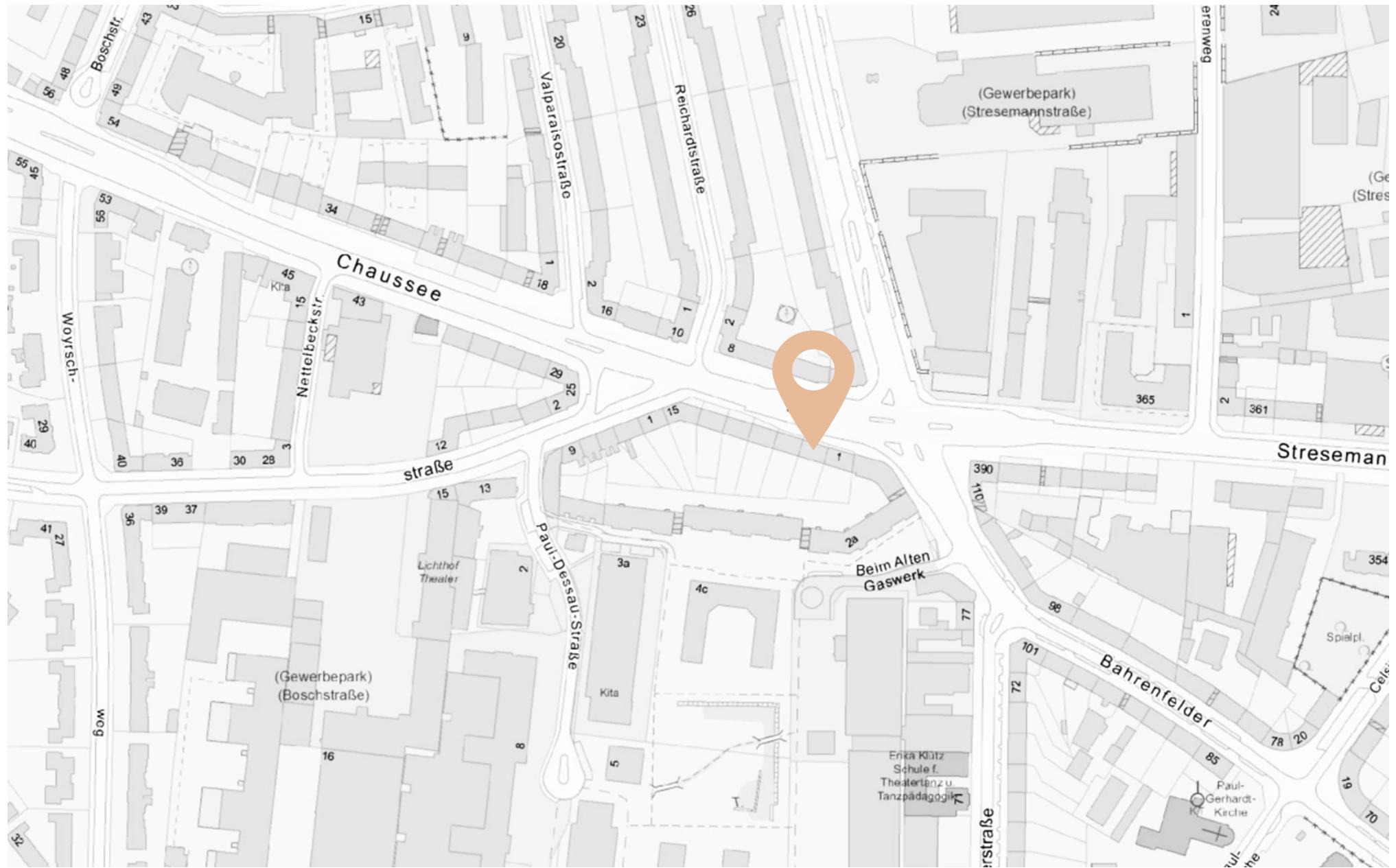


Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.

## LAGE



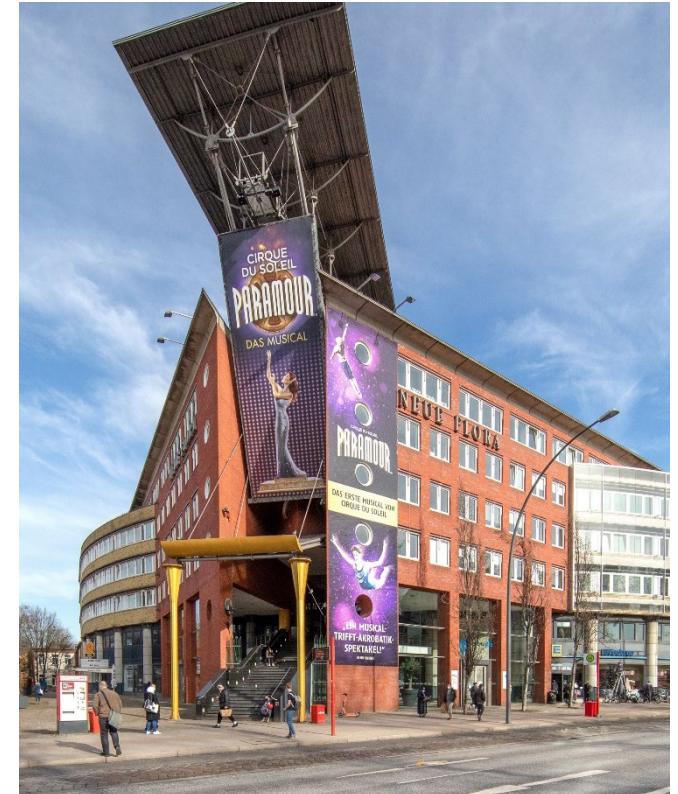
BAHRENFELDER 3



## LAGE



BAHRENFELDER 3



## LAGE



BAHRENFELDER 3



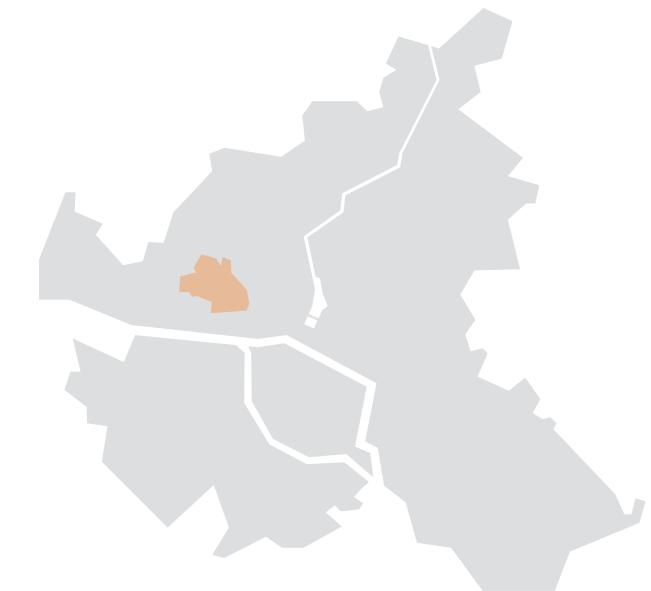
## BAHRENFELD – EIN UNTERSCHÄTZTER STADTTEIL

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.

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.



ZINSHAUSTEAM & KENBO  
Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

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

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

Ihr Ansprechpartner:

Tim Schoenrock

Projektmanager

Tel +49 40 - 411725 - 56

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