

Courtagefrei



STADTPARKHÖFE

WINTERHUDE

Exposé

Freie Eigentumswohnung | Wohnung 09 | 1. OG
Barmbeker Straße 159b | 22299 Hamburg





Historisches Gründerzeiteensemble in Hinterhoflage

Wer in den Innenhof der Barmbeker Straße 159-161 tritt, lässt das Stadtleben mit wenigen Schritten hinter sich – rund um viel Grün gruppieren sich sehr gepflegte Wohnungen in ruhiger Lage im Herzen Winterhudes. Die Barmbeker Straße selbst ist eine der zentralen Lebensadern des Stadtteils: Cafés, Geschäfte und das bunte Treiben des beliebten Stadtteils sind direkt vor der Tür. Und wer es ruhiger mag, spaziert einfach über die Straße – denn dort liegt der Stadtpark mit seinen weiten Grünflächen. Stadtleben und Erholung, beides nur wenige Schritte entfernt!

[Zur Projekt-
website](#)



STADTPARKHÖFE
WINTERHUDE

Die Wohnung



Wohnung 09 | 1. OG links

- Renovierter Zustand
- Downlights im Flur
- Überarbeiteter Dielenboden und Kassettentüren
- Einbauküche
- Teilweise erhaltene Stuckelemente

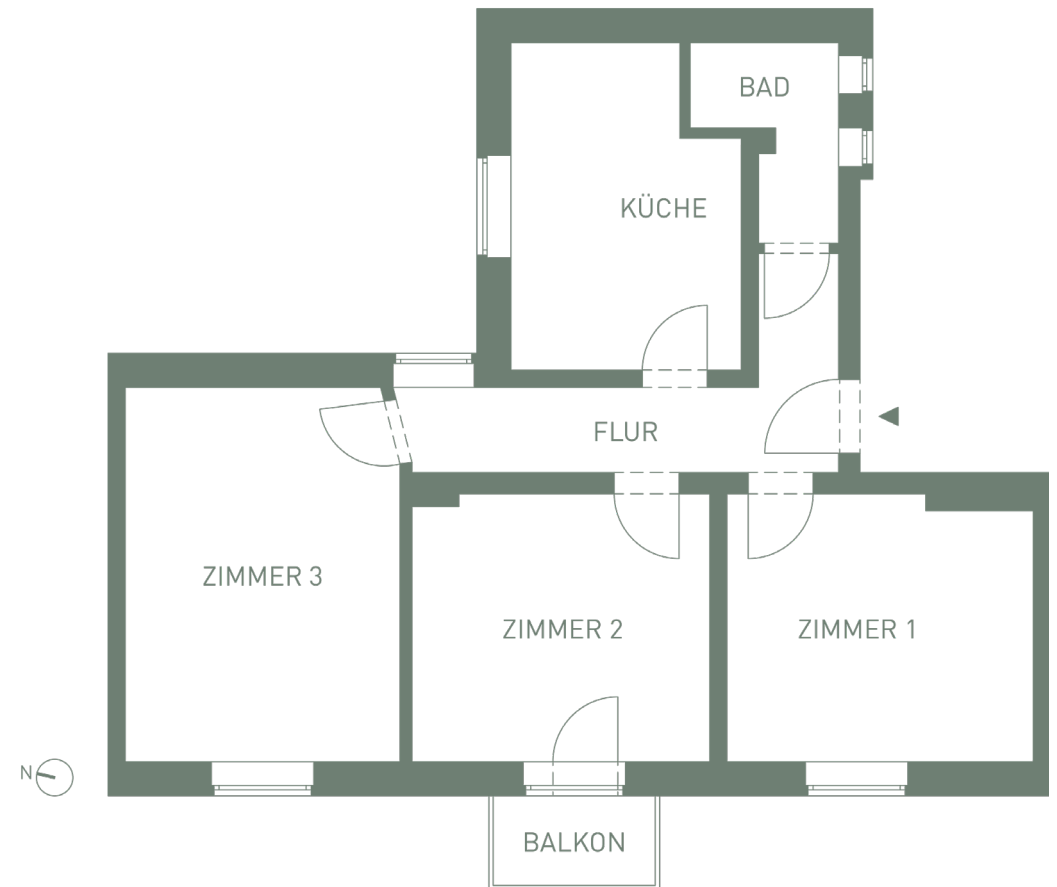
Typ	Etagenwohnung
Status	Frei
Kaufpreis	485.000,00 €
Kaufpreis/m²	8.080,64 €
Hausgeld	324,67 €
Verfügbarkeit	Sofort
Zimmer	3
Fläche (gem. Plan)	60,02 m²
Badezimmer	Duschbad
Küche	Einbauküche
Abstellraum	Im Dachgeschoss
Balkon	Südwestausrichtung



Wohnung 09 | 1. OG links



Zimmer 1	12,19 m ²
Zimmer 2	11,94 m ²
Zimmer 3	14,81 m ²
Flur	7,16 m ²
Küche	9,74 m ²
Bad	3,08 m ²
Balkon (50% von ges. 2,20 m ²)	1,10 m ²
Gesamt	60,02 m²



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





STADTPARKHÖFE
WINTERHUDE

Das Objekt





Ruhiges Wohnen im Winterhuder Altbau

- Hinterhoflage
- Sehr gepflegter Zustand
- Attraktive Wohnungsgrößen
- Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse



Objektdetails

- Sehr gepflegter Zustand des Gemeinschaftseigentums
- Viele Wohnungen bei Mieterwechsel saniert
- Abstellräume im Dachgeschoss
- Erneuerung der Abwassersiele und Grundleitungen [2016]
- Sanierung der Balkone [2025]
- Überarbeitung der Treppenhäuser [2025]
- Überarbeitung der Vorderfassade [2025]
- Dichtheitsprüfung abgeschlossen [2026]

Baujahr	1870
Geschosse	3
Wohneinheiten	24
Wohnungen	2 bis 3 Zimmer
Wohnungsgrößen	44 m² bis 72 m²
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	156,20 kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas E
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr Wärmeerzeuger	2017



STADTPARKHÖFE
WINTERHUDE

Die Lage



Winterhude – Wohnen am Stadtpark

Stuckverzierte Altbauwohnungen, Villen an der Alster, dichte Bebauung in der ehemaligen Arbeitersiedlung Jarrestadt, Büros in der City Nord – das Wohnen, Arbeiten und Leben in Winterhude ist bunt.

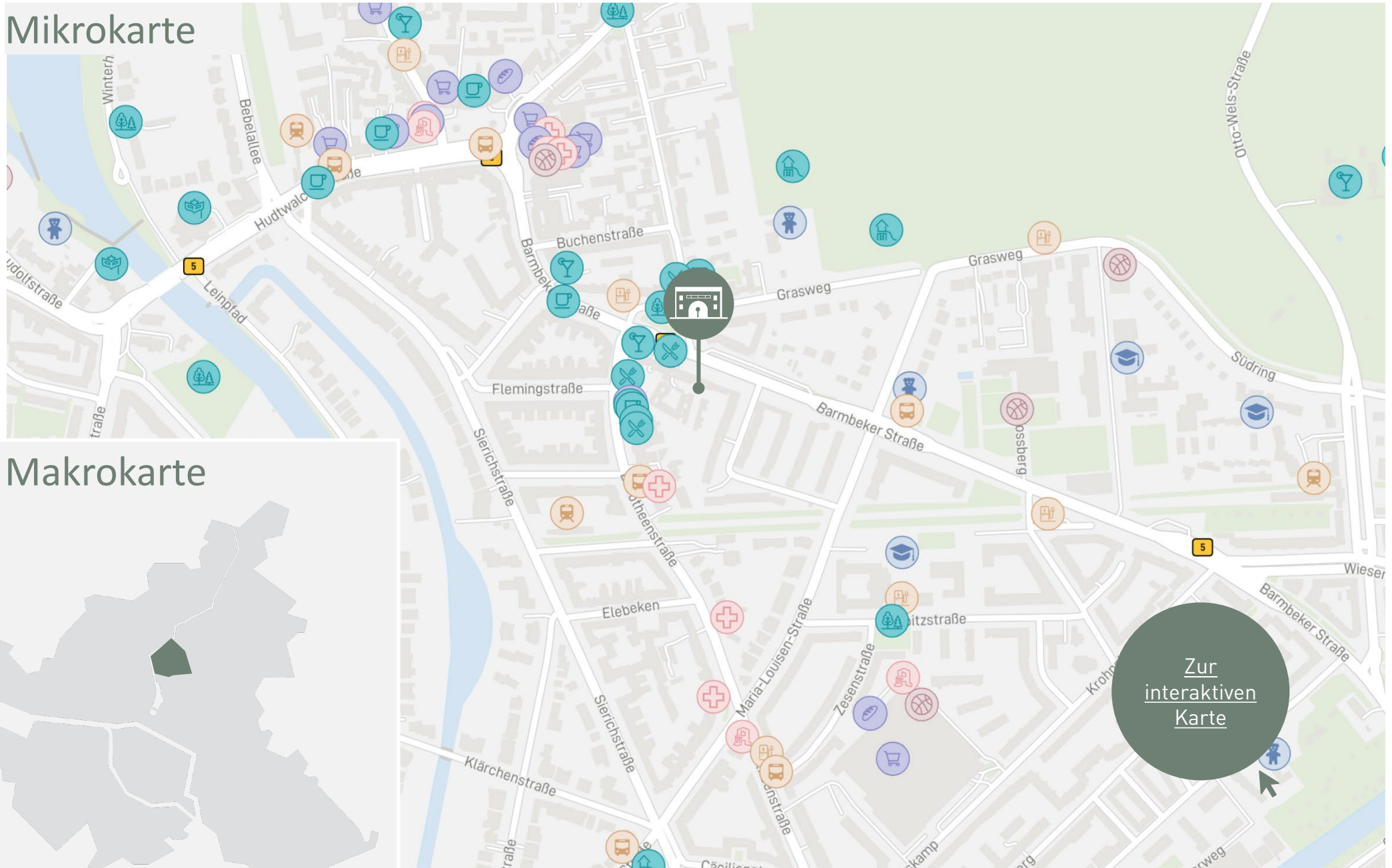
Das Objekt in der Barmbeker Straße 159-161 liegt direkt gegenüber dem Hamburger Stadtpark. Auf rund 150 Hektar bietet er viel Raum für Sport und Erholung – vom Lauf um den Stadtparksee über die große Festwiese bis zu Konzerten auf der Freilichtbühne. Näher am Grünen kann man in Winterhude kaum wohnen.

Der Winterhuder Marktplatz ist nicht weit entfernt und bietet alles für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Cafés und Restaurants finden sich zudem entlang der Barmbeker Straße und in der näheren Umgebung.

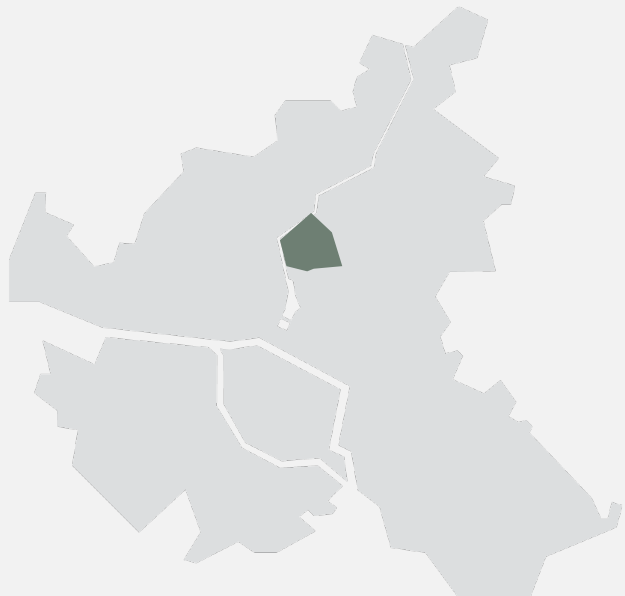




Mikrokarte



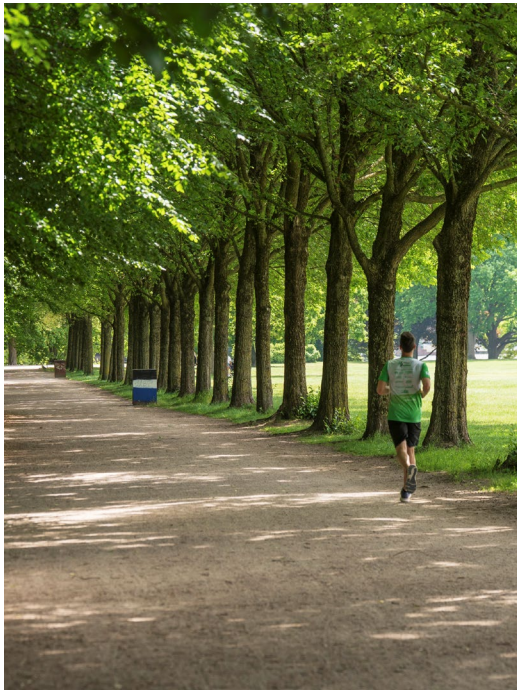
Makrokarte





Das Kulturzentrum Kampnagel, die Freilichtbühne im Stadtpark oder das Winterhuder Fährhaus sorgen für ein abwechslungsreiches Kulturangebot. Schulen, Kitas, Praxen und Vereine sind zahlreich vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die U-Bahn-Stationen Sierichstraße (U3) und Hudtwalckerstraße (U1) liegen nur wenige Gehminuten entfernt, mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt ist so schnell erreichbar – viele Wege lassen sich bequem mit dem Fahrrad zurücklegen.



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](#)