

Courtagefrei



GILBERT 27

Exposé

Freie Eigentumswohnung | Wohnung 12 | DG
Gilbertstraße 27 | 22767 Hamburg-St. Pauli



Ehrlich. Authentisch. Kiez.

Wer auf St. Pauli lebt, weiß, dass hier viele Extreme aufeinandertreffen - was aber eben auch das ganz besondere Flair in dem berühmt-berüchtigten Stadtteil ausmacht. Die hier angebotene Eigentumswohnung passt zum Charakter des Quartiers auf der gemütlicheren Seite jenseits der Reeperbahn. Schlicht, effizient geschnitten und mit ruhigem Innenhof. Viel zentraler lässt es sich in der Stadt kaum leben, von der Gilbertstraße aus lässt sich eigentlich alles zu Fuß oder per Rad erledigen, die Wege in die benachbarte Schanze oder die City sind kurz. Aber auch im direkten Umfeld gibt es eine ausgeprägte Infrastruktur mit allem, was im Alltag wichtig ist.



Zur Projekt-
website



Die Wohnung

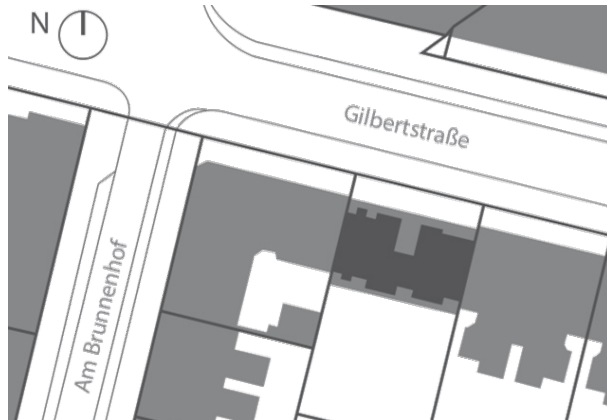


Wohnung 12 | DG

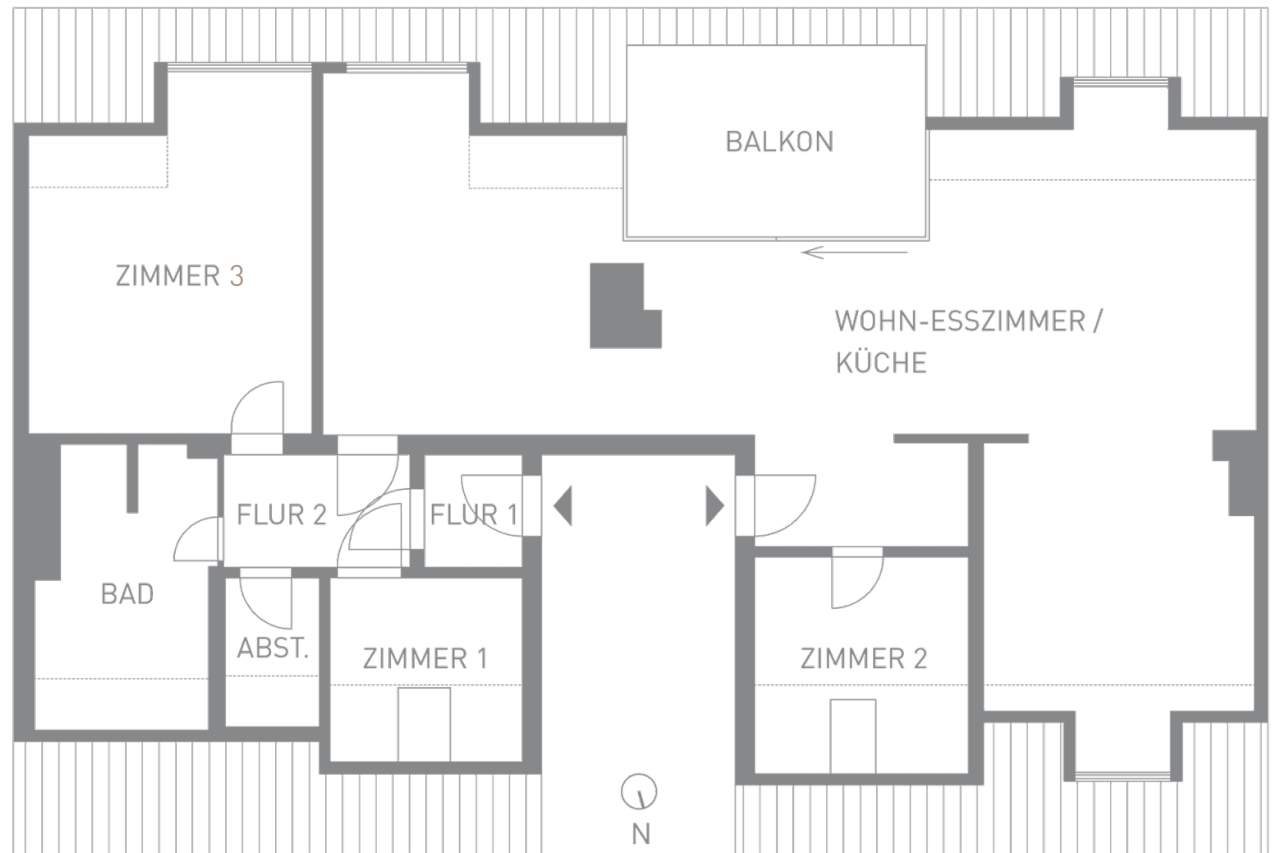
Typ	Dachgeschossausbau
Status	Freie Bestandswohnung
Kaufpreis	749.000,00 €
Kaufpreis/m²	6.802,29 €
Hausgeld	477,60 € pro Monat
Verfügbarkeit	ab Oktober 2025
Zimmer	4
Fläche (gem. Plan)	ca. 110,11 m²
Badezimmer	Duschbad
Küche	Einbauküche
Abstellraum	Im Kellergeschoss
Loggia	Südausrichtung



Wohnung 12 | DG



Zimmer 1	5,06 m ²
Zimmer 2	6,67 m ²
Zimmer 3	16,37 m ²
Wohn- & Esszimmer/ Küche	61,34 m ²
Bad	7,57 m ²
Flur 1	2,00 m ²
Flur 2	3,81 m ²
Abstellraum	2,10 m ²
Balkon (50 % von 10,38 m ²)	5,19 m ²
Gesamt	110,11 m²



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

Projektentwicklung

Typ	Aufstockung
Lieferung	Frei
Genehmigungsstatus	Positiver Bauvorbescheid
Einheiten	5
Erstellbare Wohnfläche	427,4 m ²
Verfügbarkeit	ab Oktober 2025
Zimmer	3 bis 6 Zimmer

Gemäß des positiven Bauvorbescheid können fünf Wohnungen errichtet werden. Die Wohnung im 4. Obergeschoss hat gemäß des Bauantrages 138 m², sechs Zimmer und keinen Balkon. Im 5. und 6. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen mit 75,3 m² (4 Zimmer, mit Balkon) und 69,4 m² (3 Zimmer, mit Balkon).

Für die vollständige Projektentwicklung müssen das Dach abgetragen und drei Vollgeschosse inklusive Fassadendämmung erstellt werden. Die Wohneinheiten werden über den Treppenaufgang des Bestandsgebäudes erschlossen. Ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Die Beheizung erfolgt über die hauseigene Fernwärmeabnahmestation und die Warmwasserversorgung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.

Abstellräume für die zukünftigen fünf Wohnungen befinden sich in den jeweiligen Einheiten.





Das Objekt



Schlichter Rotklinker in angesagter Lage

- Rotklinker aus den 1960er-Jahren
- Tiefgarage mit sechs Stellplätzen
- „Ruhige Oase“ im Innenhof mit Gemeinschaftsterrasse
- Die Gilbertstraße ist als 30er Zone ausgewiesen
- Unmittelbare Nähe zur City & zur Schanze
- Nächste Bushaltestelle 250 m entfernt
- Stadtteil mit bunter Infrastruktur



Objektdetails

- Unterkellert
- Abstellräume im Keller
- Ausbau Dachgeschoss in 1983
- Beheizung über Fernwärme
- Warmwasseraufbereitung in den Bädern über Durchlauferhitzer
- Warmwasseraufbereitung in den Küchen über Boiler

Baujahr	1962
Geschosse	4 + Dachgeschoss
Wohneinheiten	12
Wohnungen	2 bis 3 Zimmer
Wohnungsgrößen	42 m² bis 106 m²
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	126,97 kWh (m 2*a)
Befeuerungsart	Fernwärme KWK reg.
Baujahr Wärmeerzeuger	1963



Die Lage

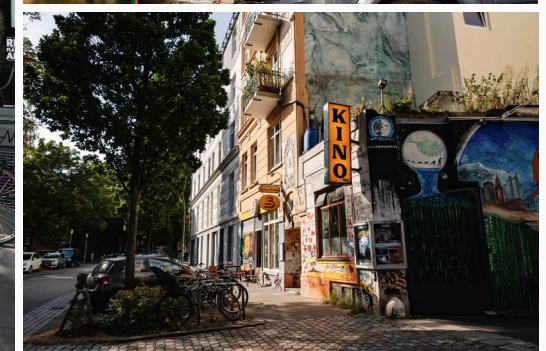


St. Pauli – hier schlägt das Herz von Hamburg

Wir fangen mal mit der Frage aller Fragen an: Heißt es „in“ oder „auf“ St. Pauli? Die richtige Antwort lautet: „auf“. Denn der in aller Welt bekannte Stadtteil hieß früher mal Hamburger Berg, war eine Vorstadt von Hamburg und Standort für Gewerbe & Menschen, das bzw. die in der Stadt nicht gern gesehen waren.

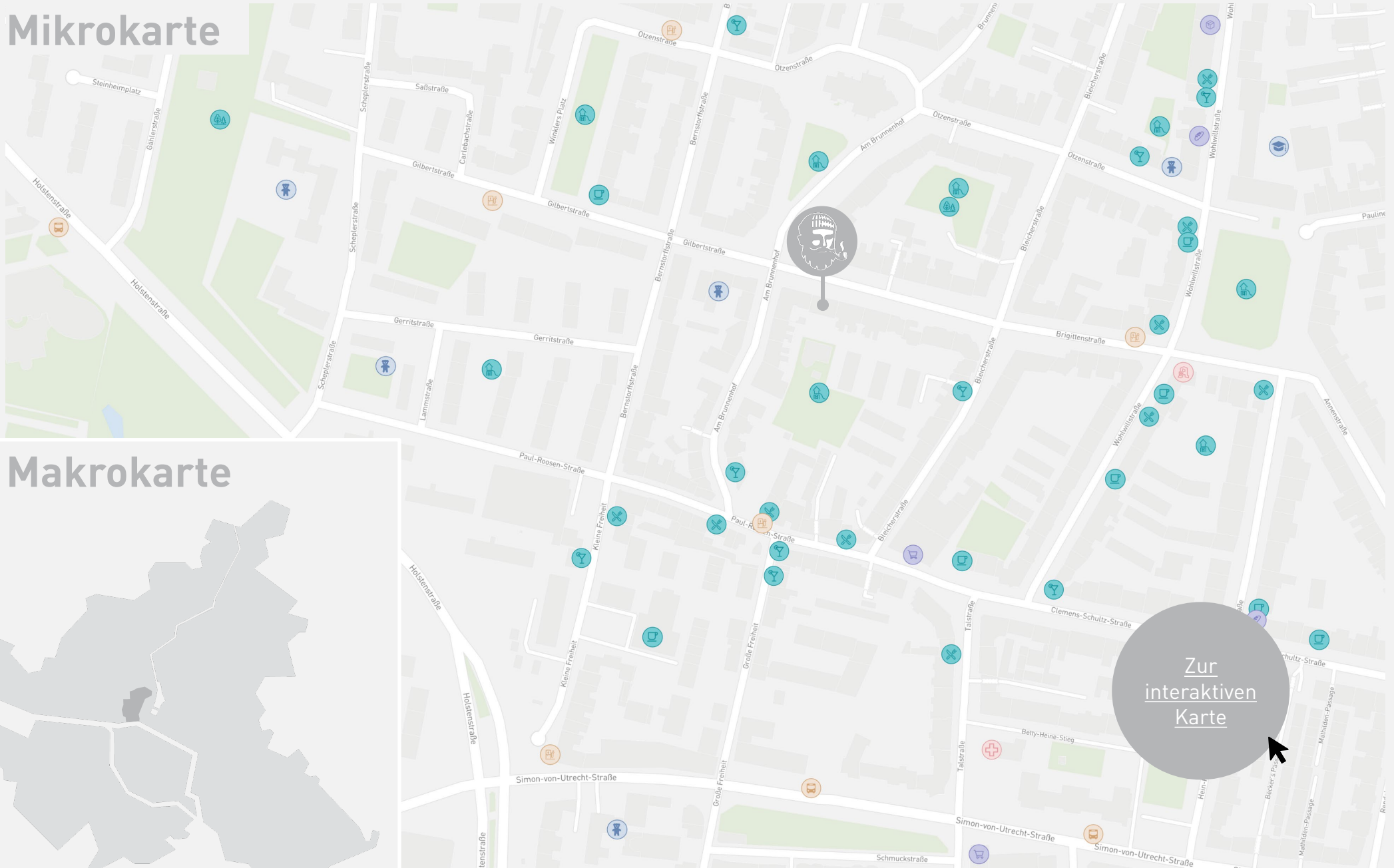
Nun hat sich seit dem 17. Jahrhundert auf St. Pauli natürlich einiges geändert. Zwar findet man rund um die Reeperbahn noch immer eine große Dichte an „nicht ganz sauberem“ Gewerbe und der Stadtteil ist nach wie vor Sammelbecken für viele bunte Gestalten.

Aber auf dem Kiez zu wohnen, erfreut sich großer Beliebtheit und ist vor allem bei jungen Menschen, Künstlern und Kreativen absolut angesagt.

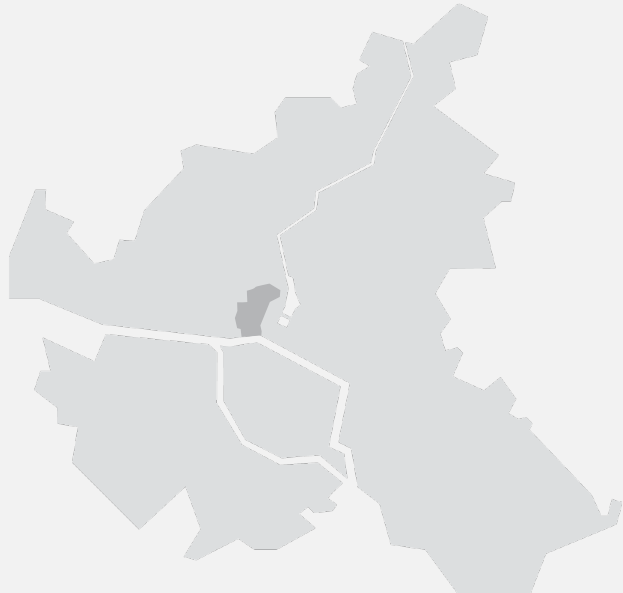




Mikrokarte



Makrokarte





Denn abgesehen von dem Trubel, der für die „normalen“ Bewohner manchmal etwas mühsam sein kann, hat der zentral gelegene Stadtteil etliche Vorzüge.

Hier und in der benachbarten Sternschanze gibt es Boutiquen, Einzelhändler, Nahversorger, Cafés, Restaurants und Bars ebenso wie Schulen und KiTas. Die Hamburger City, die Elbe, der Hafen und die Uni Hamburg sind bequem per Rad oder zu Fuß zu erreichen.

Im Stadtteil zuhause sind die 47 h Hektar große Parkanlage „Planten & Blomen“ und natürlich der FC St. Pauli.

Und die Anbindung an den ÖPNV mit der U-Bahn-Station Feldstraße und der S-Bahn-Station Reeperbahn sowie diversen Buslinien ist nahezu perfekt.



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](#)

