

COURTAGEFREI

 OHLE 79



EXPOSÉ  
**VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG**  
WOHNUNG 24 | 2. OG LINKS  
OHLSDORFER STRASSE 79 D  
22297 HAMBURG-WINTERHUDE

## ZENTRALE LAGE, URBANER LIFESTYLE, GRÜNE UMGEBUNG

Die angebotene Eigentumswohnung bietet alle Vorzüge, die Winterhude so einzigartig machen: Hoher Wohnkomfort in einem historischen, grundrenovierten Rotklinker mit Neubau-Charakter, den Stadtpark um die Ecke, das pralle, urbane Leben eines der beliebtesten Hamburger Stadtteile direkt vor der Tür und eine perfekte Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen zur City – mit dem Pkw, per Bus und Bahn oder mit dem Rad.

ZUR PROJEKT-WEBSITE



## HANSEATISCHER KLASSIKER IN STADTPARKNÄHE

- + Sehr gepflegter Rotklinker aus den 1930er-Jahren
- + Großzügiges Grundstück mit schönem Baumbestand
- + Alle Bestandswohnungen mit neuen Fenstern & Ständer-Balkonen
- + Ausbau Dachgeschoss geplante Fertigstellung 2024 (8 Wohnungen)
- + Wohnungen überwiegend mit Original-Dielenböden
- + Unmittelbare Nähe zum Stadtpark
- + U-Bahnhof Alsterdorf in 5 Minuten zu Fuß erreichbar
- + Begehrtes Winterhude mit hervorragender Infrastruktur



## OBJEKT

|                       |                                  |                                  |                                  |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Baujahr               | 1928                             |                                  |                                  |                                  |
| Geschosse             | 3 + DG (Neubau)                  |                                  |                                  |                                  |
| Wohneinheiten         | 24 Bestand + 8 Neubau-DG         |                                  |                                  |                                  |
| Wohnungen             | 2 - 2,5-Zimmer                   |                                  |                                  |                                  |
| Wohnungsgrößen        | 53 - 61 m <sup>2</sup>           |                                  |                                  |                                  |
| Haus                  | 79 a                             | 79 b                             | 79 c                             | 79 d                             |
| Endenergie-<br>bedarf | 130,8<br>kWh (m <sup>2</sup> *a) | 106,3<br>kWh (m <sup>2</sup> *a) | 121,7<br>kWh (m <sup>2</sup> *a) | 139,2<br>kWh (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis        | Bedarfsausweis                   |                                  |                                  |                                  |
| Befeuerungsart        | Erdgas E, Strom-Mix              |                                  | Erdgas E                         |                                  |

## Objektdetails

Vier Hauseingänge

Objekt voll unterkellert

Gärtnerisch angelegtes Grundstück

Erneuerung der Fenster in 2021

Installation neuer Ständerbalkone 2021

12 Einheiten vollständig renoviert

Gut erhaltene Dielenböden in den Wohnungen

Abstellräume der Wohnungen & Waschküche im Keller

24 Wohnungen mit Gaskombi-Therme

Videogegensprechanlage

Treppenhäuser renoviert

Fahrradabstellplätze

VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG

**WOHNUNG 24 | 2. OG LINKS**

OHLSDORFER STRASSE 79 D

22297 HAMBURG-WINTERHUDE

Kaufpreis 360.000,00 €

Kaufpreis/m<sup>2</sup> 6.293,71 €

Nettomiete p.a. 6.960,00 €

Nettomiete/m<sup>2</sup> 10,14 €

Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung) 210,00 €

Nebenkosten (BK) 194,00 €

Einzugsdatum 01.03.2014

Zimmer 2,5

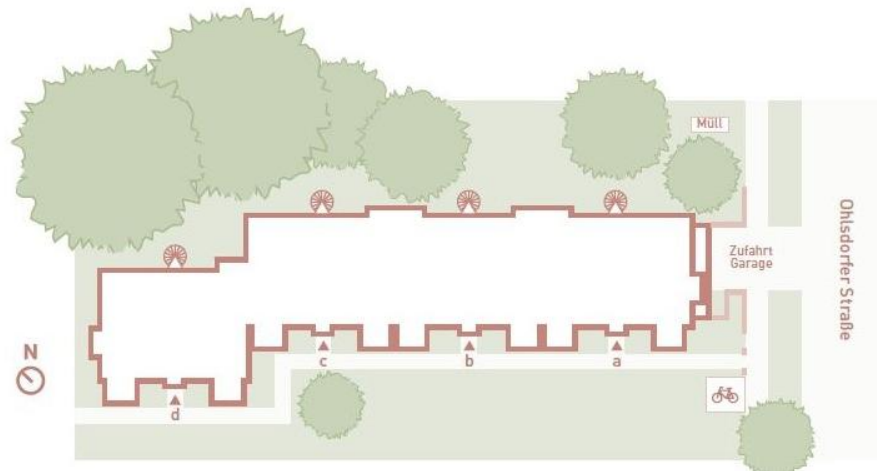
Fläche (gem. Grundriss AB) 57,20 m<sup>2</sup>

Bad Duschbad

Küche Einbauküche

Abstellraum Keller

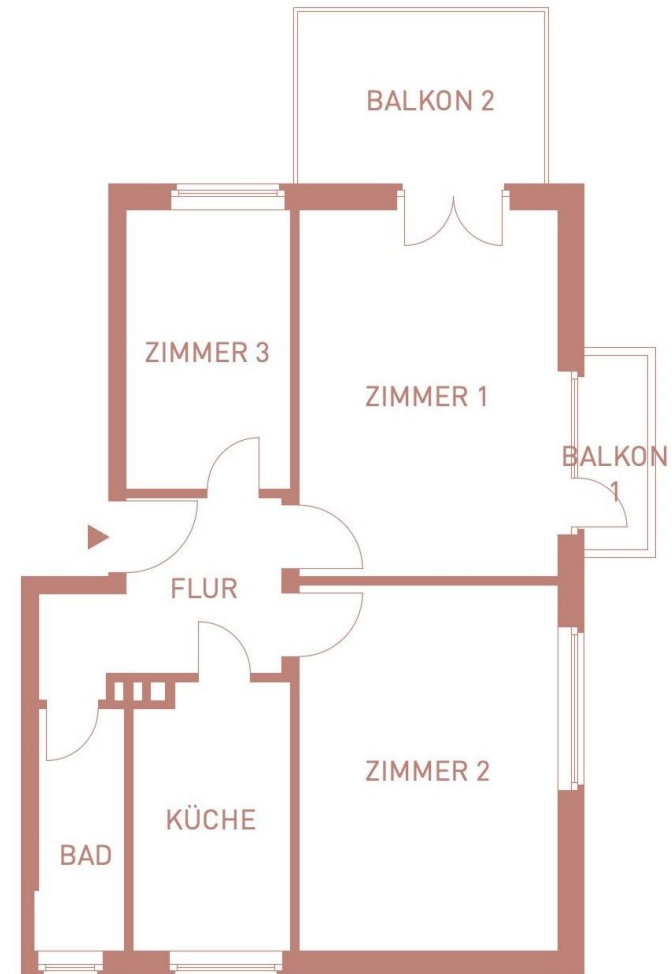
Balkone 1 x Südwest  
1 x Nordwest



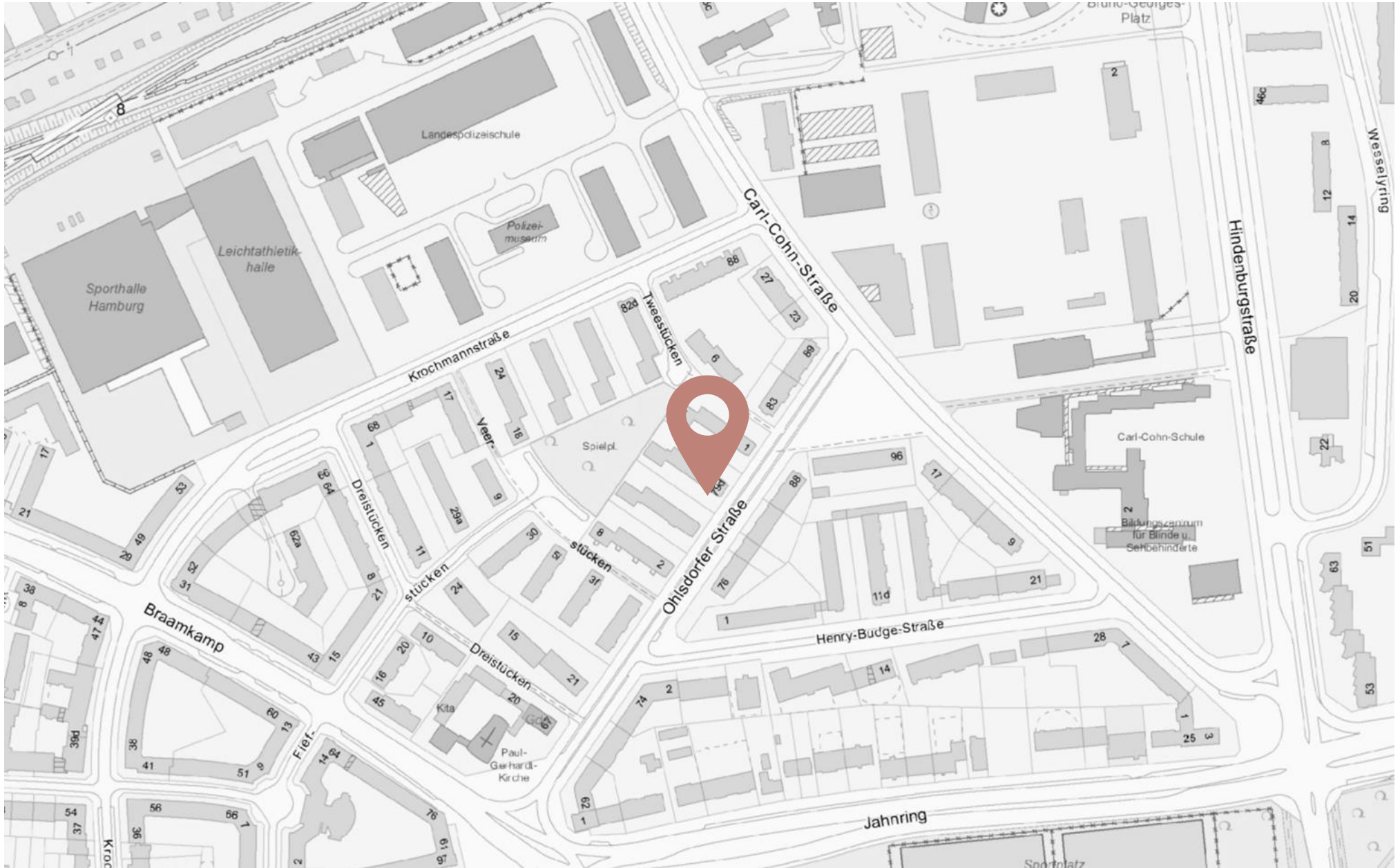
**GRUNDRISS WOHNUNG 24 | 2. OG LINKS**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Zimmer 1                                | 15,50 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2                                | 15,10 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3                                | 7,20 m <sup>2</sup>        |
| Küche                                   | 6,20 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                     | 3,30 m <sup>2</sup>        |
| Flur                                    | 5,70 m <sup>2</sup>        |
| Balkon 1 (50% von 2,00 m <sup>2</sup> ) | 1,00 m <sup>2</sup>        |
| Balkon 2 (50% von 6,40 m <sup>2</sup> ) | 3,20 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>57,20 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.









## WINTERHUDE - LIFESTYLE ZWISCHEN ALSTER UND STADTPARK

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.

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. Vom Objekt gelangt man zu Fuß in fünf Minuten hierher.

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 citynahen Stadtteil, in dem sich die meisten Wege auch bequem mit dem Rad erledigen lassen.



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:

Nick Schröder

Projektmanager, Gesellschafter

Tel +49 40 411725 - 57

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

