

COURTAGEFREI

 OHLE 79

HOCHWERTIGE
NEUBAU-
EIGENTUMS-
WOHNUNGEN

EXPOSÉ
DG-NEUBAUWOHNUNG
WOHNUNG 31 | DG RECHTS
OHLSDORFER STRASSE 79 D
22297 HAMBURG-WINTERHUDE



NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNG MIT BLICK INS GRÜNE

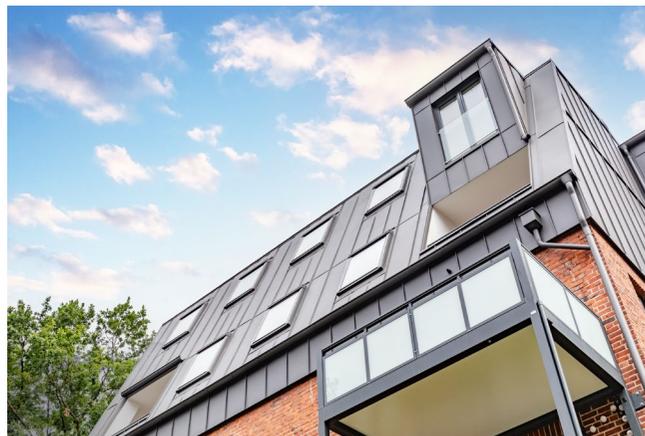
Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im neu entstandenen Dachgeschoss des schönen Rotklinkers in der Ohlsdorfer Straße 79 d. Den zukünftigen Eigentümern bieten sich alle Vorzüge, die Winterhude so einzigartig machen: Hoher Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung, der Stadtpark 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 MIT NEUBAU-DACHGESCHOSS IN STADTPARKNÄHE

- + Sehr gepflegter Rotklinker aus den 1930er-Jahren
- + Objekt & 24 Bestandswohnungen umfassend renoviert
- + Ausbau Dachgeschoss mit 8 Neubau-Wohnungen
- + Großzügiges Grundstück mit schönem Baumbestand
- + Unmittelbare Nähe zum Stadtpark
- + U-Bahnhof Alsterdorf in 5 Minuten zu Fuß erreichbar
- + Begehrtes Winterhude mit hervorragender Infrastruktur



OBJEKT



Baujahr Bestand Neubau	1928 2023-2024			
Geschosse	3 + DG (Neubau)			
Wohneinheiten Bestand Neubau	24 8			
Wohnungen Bestand Neubau	2 - 2,5-Zimmer 2 - 4-Zimmer			
Wohnungsgrößen Bestand Neubau	53 - 61 m ² 49 - 113 m ²			
Haus	79 a	79 b	79 c	79 d
Endenergie- bedarf	130,8 kWh (m ² *a)	106,3 kWh (m ² *a)	121,7 kWh (m ² *a)	139,2 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Bedarfsausweis			
Befeuerungsart	Erdgas E, Strom-Mix		Erdgas E	

Objektdetails

Vier Hauseingänge

Objekt voll unterkellert

Gärtnerisch angelegtes Grundstück

Videogegensprechanlage

Treppenhäuser renoviert

Fahrradabstellplätze

Erneuerung der Fenster 2021

Installation neue Ständerbalkone 2021

12 Bestands-Wohnungen vollständig renoviert

Bestands-Wohnungen mit Gaskombi-Therme

Dachgeschoss-Ausbau 2024

Neubau-Wohnungen sind an Wärmepumpe angeschlossen

FREIE EIGENTUMSWOHNUNG

WOHNUNG 31 | DG RECHTS

OHLSDORFER STRASSE 79 D

22297 HAMBURG-WINTERHUDE

Kaufpreis 449.000,00 €

Kaufpreis/m² 9.183,88 €

Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung) 206,91 €

Verfügbarkeit ab Oktober 2024

Fläche (gem. Aufmaß) 48,89 m²

Zimmer 2

Bäder 1x Duschbad

Küche Anschlüsse vorhanden

Keller 1

Loggia 1x Südwest

LICHTDURCHFLUTETE NEUBAU
DACHGESCHOSS-WOHNUNG

- + Helle & großzügige Wohnung
- + Offener Wohn- und Essbereich
- + Modernes Badezimmer mit italienischen
Natursteinfliesen
- + Dunkles, modernes Eichenparkett
- + Gemütliche Loggia mit Ausblick über die Dächer
Winterhudes



HOCHWERTIGE
AUSSTATTUNG

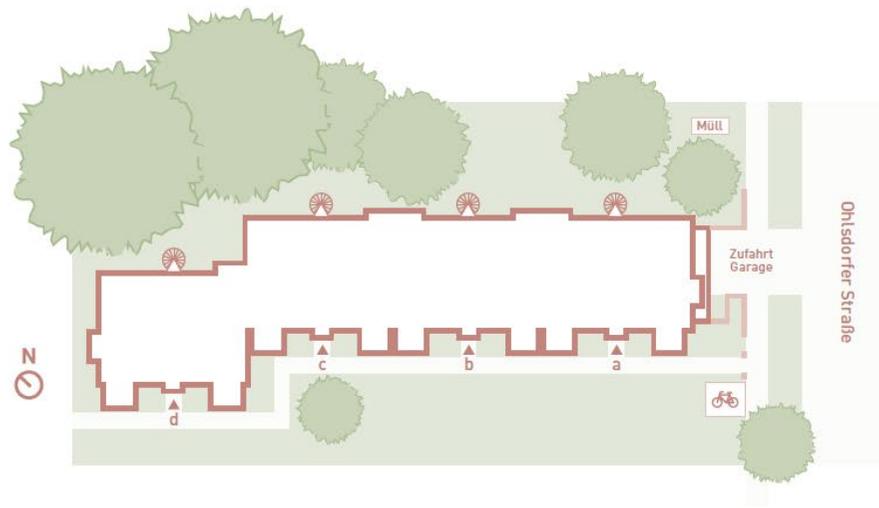
- + Moderne, bündige Türen mit Magnetfallschlössern
- + Englische Designtürgriffe (Buster + Punch)
- + Schalter & Steckdosen: Berker S1, weiß
- + Eichendielen grau geölt
- + Loggia: Nachhaltiger norwegischer Kebony Dielenboden



BADDESIGN:
ELEGANT, MODERN, ZEITLOS, FILIGRAN

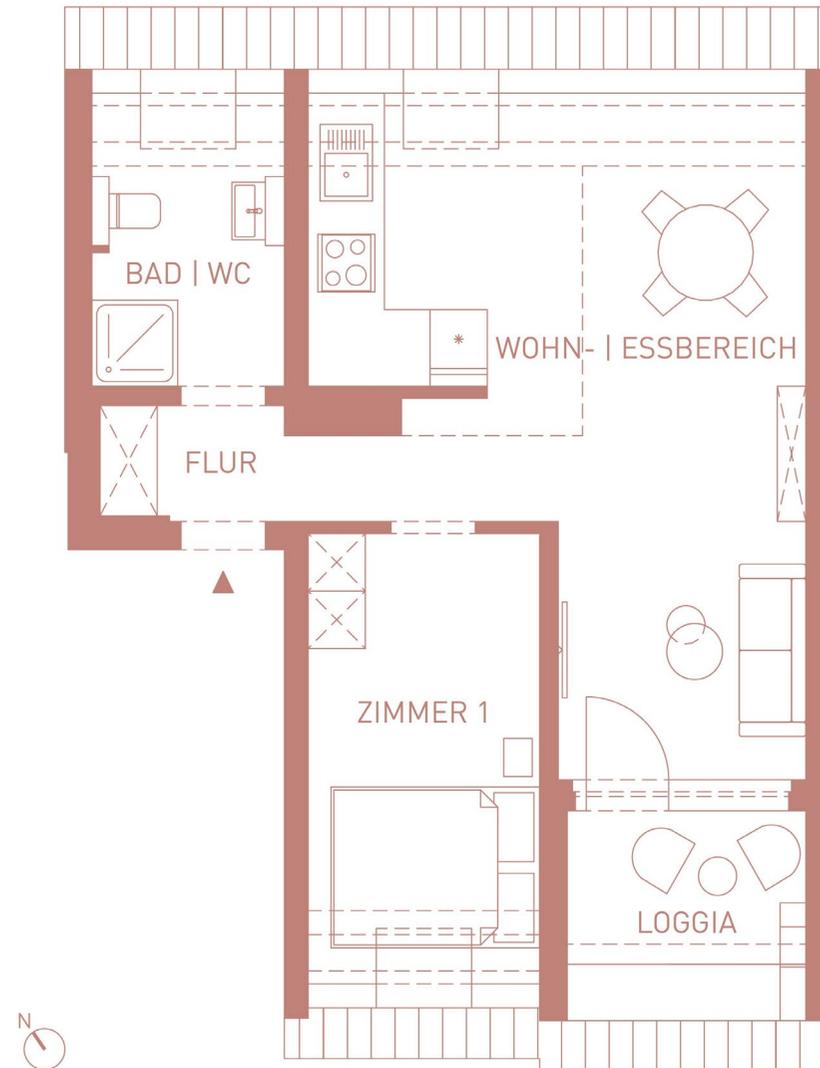
- + 1 Duschbad
- + Spülrandloses wandhängendes WC: ACE UNICA
- + TECE square WC-Betätigungsplatte (Edelstahl gebürstet)
- + Waschtische Falper
- + Armaturen Dusche: Zazzeri
- + Italienische Feinsteinzeugfliesen in Natursteinoptik
(pflegeleicht) aus der Nähe von Bologna (Emilia Romagna)

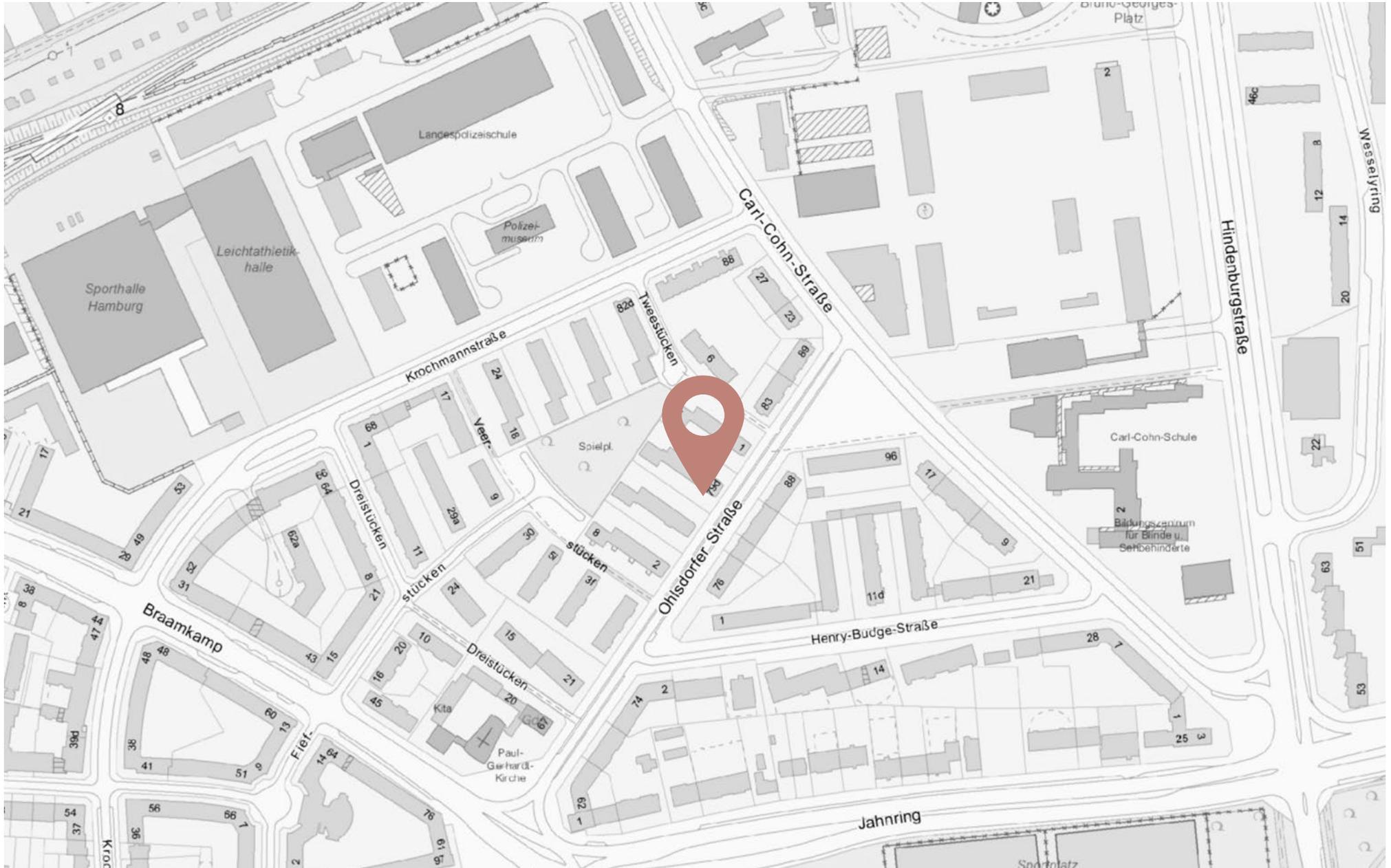




FLÄCHENAUFSTELLUNG WOHNUNG 31 | DG RECHTS

Wohn-/ Essbereich	27,55 m ²
Zimmer 1	10,67 m ²
Bad WC	5,49 m ²
Flur	3,19 m ²
Loggia (50% von 3,98 m ²)	1,99 m ²
Gesamt	48,89 m²









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-pv@zht-k.de

zht-k.de

Ihre Ansprechpartnerin:

Laura Urbath

Geschäftsführende Gesellschafterin

Tel +49 40 411725 - 53

lu@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 Grundlage für die Fertigstellung waren die zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten Sachverhalte. Änderungen und Irrtum bleiben vorbehalten. Grundrisse, Visualisierungen, Grafiken und Fotos offerieren Gestaltungsmöglichkeiten und haben keine Verbindlichkeit für spätere Realisierungen. Maßgebend sind der Kaufvertrag und die beurkundete Baubeschreibung sowie Planunterlagen. 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

WEITERE WOHNUNGEN

