

COURTAGEFREI

 EMMASTRASSE



EXPOSÉ  
**FREIE EIGENTUMSWOHNUNG**  
WOHNUNG 34 | HP LINKS  
EMMASTRASSE 8  
22527 HAMBURG

## RUHIGES WOHNEN IN LEBENDIGEM QUARTIER.

Das Mehrfamilienhaus in der verkehrsberuhigten Emmastraße 8 ist ein unaufgeregter & solider Rotklinker. Die hier angebotene, unsanierte Eigentumswohnung mit ihren 3 Zimmern, Küche, Bad und Balkon bietet eine klare und funktionale Raumaufteilung und lässt sich deshalb als echter Klassiker bezeichnen. Durch die Lage unmittelbar an Eimsbüttel angrenzend erwartet die zukünftigen Eigentümer eine der vielseitigsten und beliebtesten Infrastruktur-Angebote der ganzen Stadt. Die U-Bahn Haltestelle Lutterothstraße ist fußläufig zu erreichen, zahlreiche Bushaltestellen und die gute Anbindung per PKW und Fahrrad unterstützen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität.

## HAMBURGER ROTKLINKER-KLASSIKER AN DER GRENZE ZU EIMSBÜTTEL

- + Gepflegter, klassischer Rotklinker aus 1956
- + Objekt laufend modernisiert
- + Garagenzeile
- + Ruhiger Innenhof
- + U-Bahnhof Lutterothstraße in 5 Minuten zu Fuß erreichbar
- + Hervorragende Infrastruktur im direkt angrenzenden Eimsbüttel



## OBJEKT

Baujahr	1956
Geschosse	3 + DG
Wohneinheiten	12
Wohnungen	2-/2,5-/3-Zimmer
Wohnungsgrößen	30 m <sup>2</sup> - 62 m <sup>2</sup>
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	111,0 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Primärenergiebedarf	135,5 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Befeuerungsart	Erdgas E, Strom-Mix
Baujahr Wärmeerzeuger	2013

## Objektdetails

Massiv gebauter Stahlbetonbau

Unterkellert

Garagenzeile im Innenhof

Gaszentralheizung

Warmwasseraufbereitung dezentral

Erfolgte Instandhaltungsmaßnahmen:

Einbau Gaszentralheizung (2012)

Ausbau des Dachgeschosses (2012)

Erneuerung der Elektrik und Beleuchtung der Treppenhäuser (2012)

Sanierung aller Balkone (2012)

Erneuerung Briefkastenanlage & Klingeltableau (2014)

FREIE EIGENTUMSWOHNUNG

**WOHNUNG 34 | HP LINKS**

EMMASTRASSE 8

22527 HAMBURG

Kaufpreis 389.000,00 €

Kaufpreis/m<sup>2</sup> 6.363,48 €

Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung) 520,00 €

Verfügbarkeit sofort

Fläche (gem. Grundriss AB) 61,13 m<sup>2</sup>

Zimmer 2,5

Bad Vollbad

Küche Anschlüsse vorhanden

Abstellraum Keller

Balkon 1

Stellplatz 1 x Garage  
Kann zusätzlich erworben werden

## LICHTDURCHFLUTETE ERGESCHOSSWOHNUNG

- + Unsanierte Wohnung nach eigenen Wünschen gestaltbar
- + Balkon straßenseitig
- + Weiß gefliestes Vollbad
- + Küchenanschlüsse vorhanden

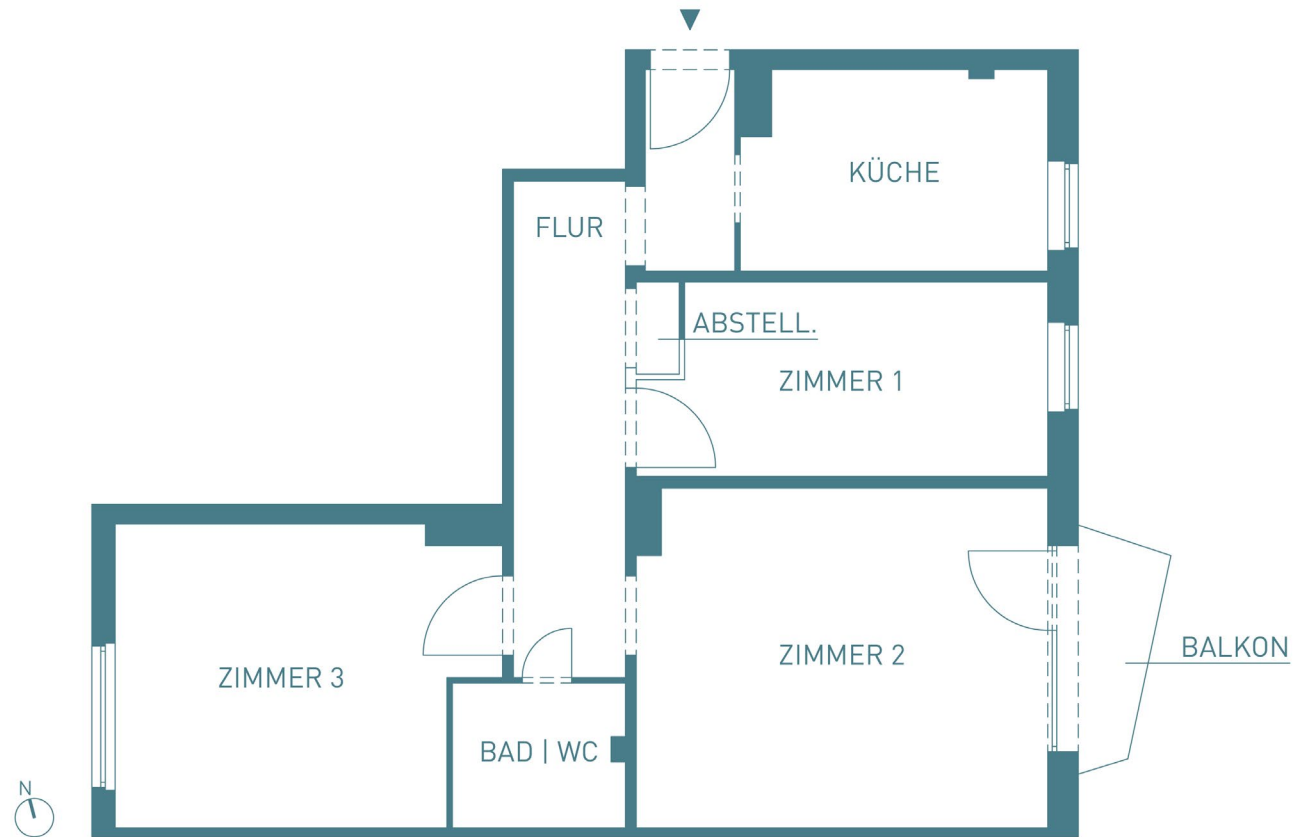
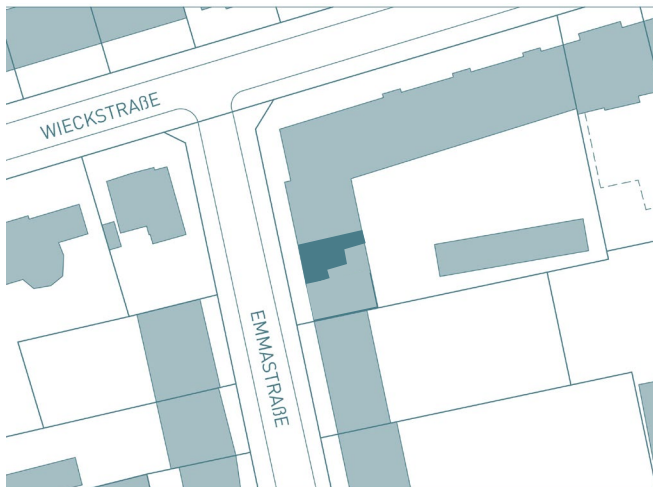


## WOHNUNG

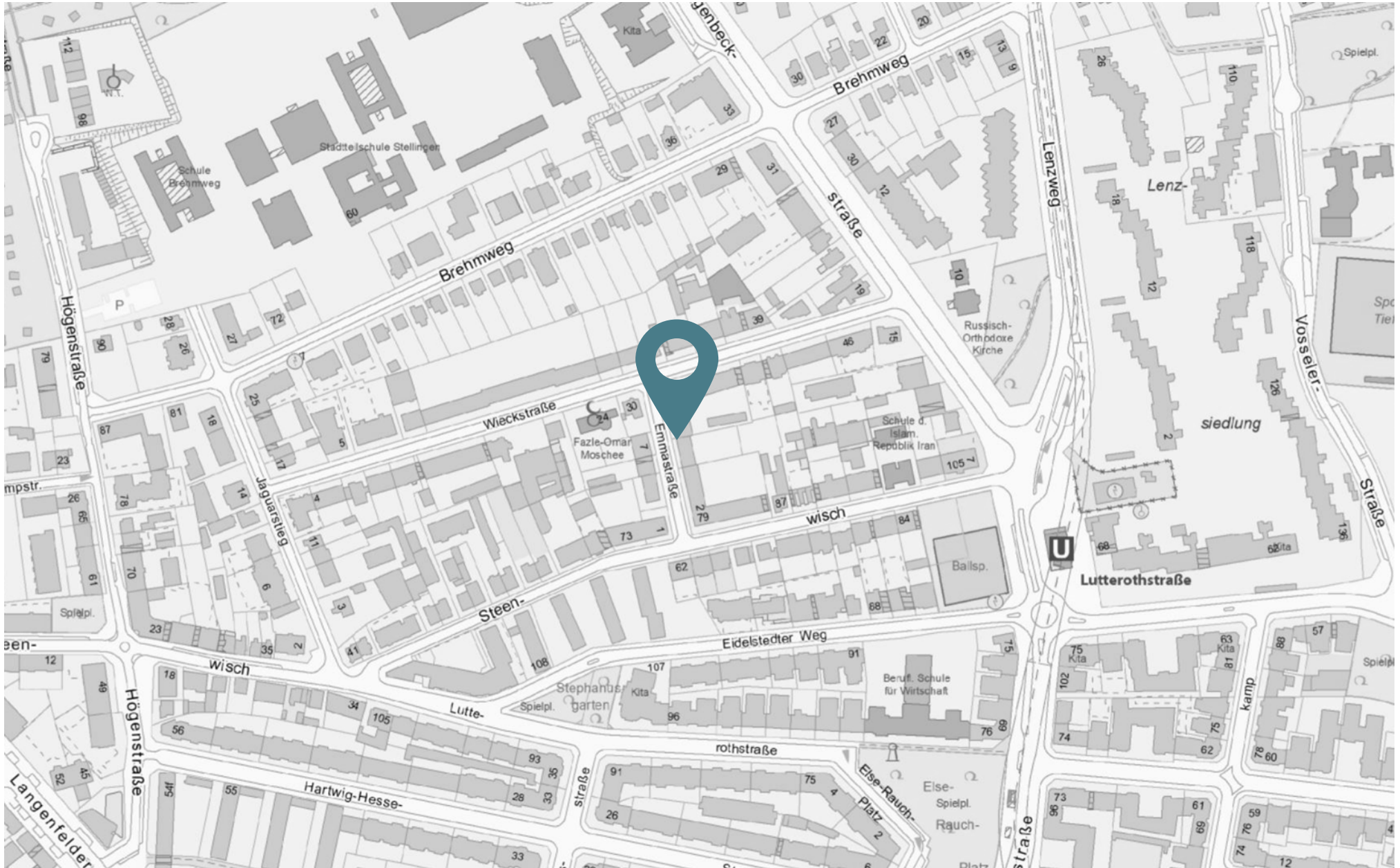
### GRUNDRISS WOHNUNG 34 | HP LINKS

Zimmer 1	9,40 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,15 m <sup>2</sup>
Abstell.	0,49 m <sup>2</sup>
Küche	7,16 m <sup>2</sup>
Bad	3,12 m <sup>2</sup>
Flur	9,87 m <sup>2</sup>
Balkon (25 % von 2,51 m <sup>2</sup> )	0,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,13 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





## STELLINGEN – BUNTER STADTTEIL IM NORDWESTEN HAMBURGS

Das dicht besiedelte Stellingen ist einer der Hamburger Stadtteile, deren Charme sich erst auf den zweiten Blick offenbart. Zentrale Verkehrsadern queren den Stadtteil und die A7-Autobahnauffahrt Stellingen ist hochfrequentiert. Der neu gebaute Autobahndeckel sorgt jedoch jetzt schon spürbar für Entspannung.

Und das lebendige Quartier hat hinter den Kulissen sehr viel mehr zu bieten. Stellingen punktet mit einer ausgewogenen Symbiose aus Stadtleben, friedlichem Miteinander vieler Kulturen & Religionen, entspannender Natur, zahlreichen KiTas und Schulen. Familien, Senioren und Studierende fühlen sich hier gleichermaßen wohl. Ein Highlight des Stadtteils ist sicher der berühmte Tierpark Hagenbeck, die vielen Parks und Grünflächen

bieten zudem reichlich Raum für erholsame Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Zahlreiche Sportvereine & Fitnessstudios komplettieren das Freizeitangebot.

Stellingen hat eine kleine, aber ausgewogene Infrastruktur, die Bewohner finden in gut sortierten Supermärkten und kleinen Fachgeschäften rund um den Langenfelder Damm und die Kieler Straße alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Die Emmastraße grenzt zudem direkt an Eimsbüttel an.

Die Verkehrsanbindung rund um die Emmastraße ist nicht nur mit dem PKW gut: Von der S-Bahn-Station Langenfelde, der U-Bahn-Station Lutterothstraße und mit mehreren Buslinien gelangt man schnell und bequem in die Hamburger City.



ZINSHAUSTEAM & KENBO  
Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

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

[zht-k.de](https://www.zht-k.de)

Ihre Ansprechpartner:

Laura Urbath

Geschäftsführende Gesellschafterin

Tel +49 40 411725 - 53

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



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](#)

