

COURTAGEFREI

 BACHSTRASSE



EXPOSÉ  
**VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG**  
WOHNUNG 08 | 1.OG RECHTS  
BACHSTRASSE 25-27  
22085 HAMBURG-BARMBEK-SÜD

## MODERNE WOHNUNGEN IN AUFSTREBENDEM STADTTEIL

Im top-gepflegten Mehrfamilienhaus in der Bachstraße 25-27 befinden sich 21 Eigentumswohnungen, die mit modernem Komfort und einem großzügigen, gärtnerisch angelegten Grundstück punkten. Energetisch saniert, aktuelle Elektrik, schicke Alu-Haustüren – hier passt einfach alles. Das aufstrebende Barmbek-Süd bietet dazu die perfekte Umgebung: grüne Parks, coole Cafés und jede Menge Einkaufsmöglichkeiten direkt um die Ecke. Und mit der U-Bahn ist man ruckzuck in der City.

ZUR PROJEKT-WEBSITE



## GEPFLEGTES MEHRFAMILIENHAUS IM KOMPONISTENVIERTEL

- + Gepflegtes Mehrfamilienhaus, 1943 erbaut und 1953 wieder aufgebaut
- + Schönes, gärtnerisch angelegtes Grundstück
- + 4 Garagenstellplätze auf dem Grundstück
- + Baugenehmigung Dachgeschoss für die Erstellung von vier Eigentumswohnungen liegt vor
- + Einkaufszentrum "Hamburger Meile" in 5 min zu Fuß zu erreichen



## OBJEKT

Baujahr/Wiederaufbau	1943/1953
Geschosse	4 + DG
Wohneinheiten	20 + 4 genehmigte Wohnungen im DG
Wohnungen	1-/2-/2,5-Zimmer
Wohnungsgrößen	24 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup>
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	100 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieverbrauch	33 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Befeuerungsart	Fernwärme
Baujahr Wärmeerzeuger	2011

## Objektdetails

2011 umfangreiche Sanierungsarbeiten:

Energetische Sanierung von Dach, Vorderfassade, Heizungsanlage

Dämmung Kellerdecke

Sanierung Balkone

Erneuerung gesamter Elektrik in Haus und Wohnungen

Hochwertige Kunststofffenster

Alu-Hauseingangstüren

Installation Wasserzähler in den Wohnungen, Rauchmelder und

Gegensprechanlagen

Warmwasserversorgung und Beheizung der Wohnungen erfolgt über

Fernwärme

Energiebedarfsausweis liegt vor

## WOHNUNG

VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG

**WOHNUNG 08 | 1.OG RECHTS**

BACHSTRASSE 25

22085 HAMBURG-BARMBEK-SÜD

Kaufpreis	255.000,00 €
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	5.435,94 €
Nettomiete p.a.	6.486,60 €
Nettomiete/m <sup>2</sup> (gem. Fläche MV)	11,52 €
Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung)	242,00 €
Nebenkosten (BK + HK)	145,36 €
Einzugsdatum	01.08.2008

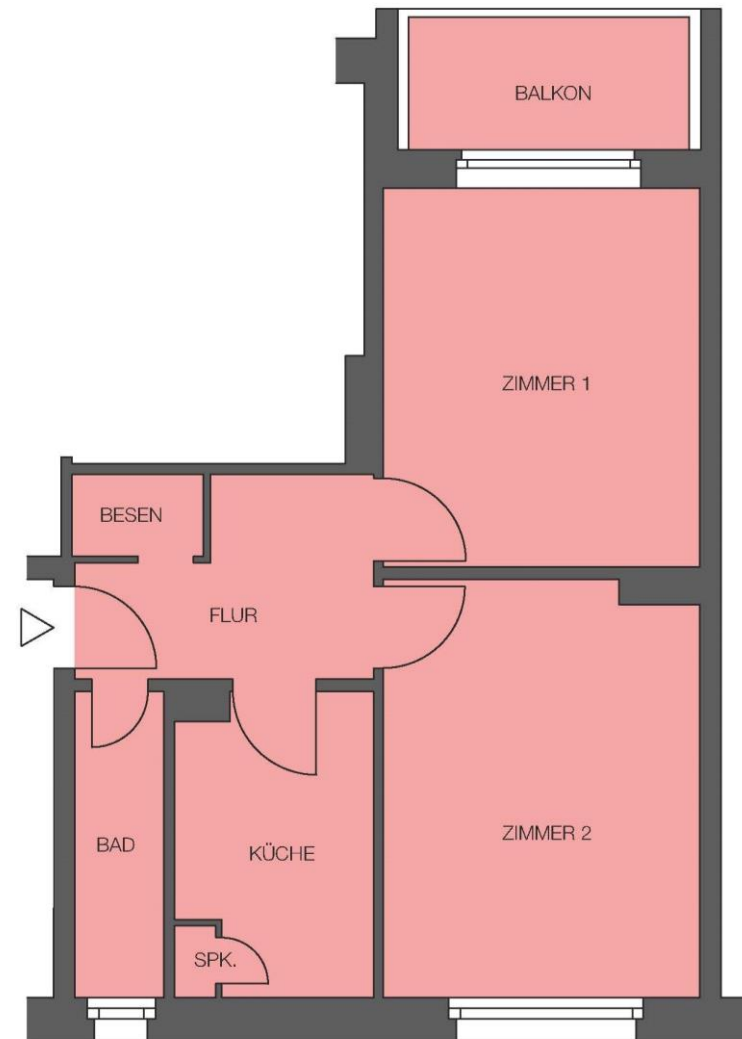
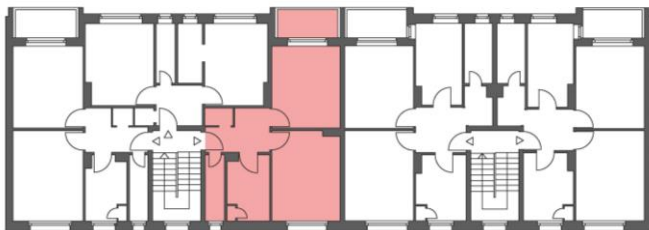
Zimmer	2
Fläche (gem. Plan)	46,91 m <sup>2</sup>
Fläche (gem. MV)	46,85 m <sup>2</sup>
Bad	Duschbad
Küche	Einbauküche
Abstellraum	Keller
Balkon	1
Garage	35.000,00 €

## WOHNUNG

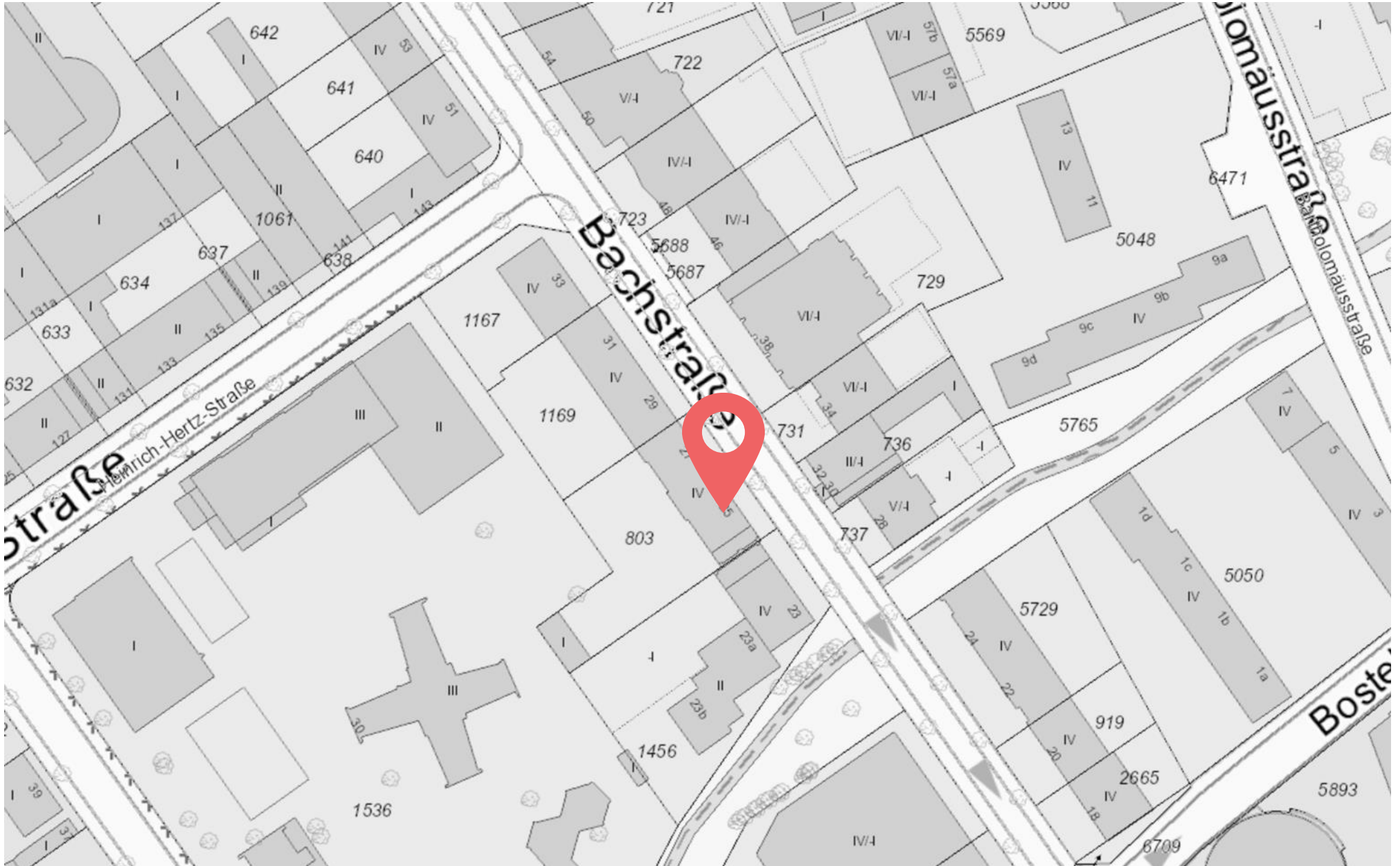
### GRUNDRISS WOHNUNG 8 | 1.OG RECHTS

Zimmer 1	13,98 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,59 m <sup>2</sup>
Flur	5,49 m <sup>2</sup>
Küche inkl. SPK	6,49 m <sup>2</sup>
Bad	3,03 m <sup>2</sup>
Besenkammer	1,21 m <sup>2</sup>
Balkon (50 % von 4,23 m <sup>2</sup> )	2,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>46,91 m<sup>2</sup></b>

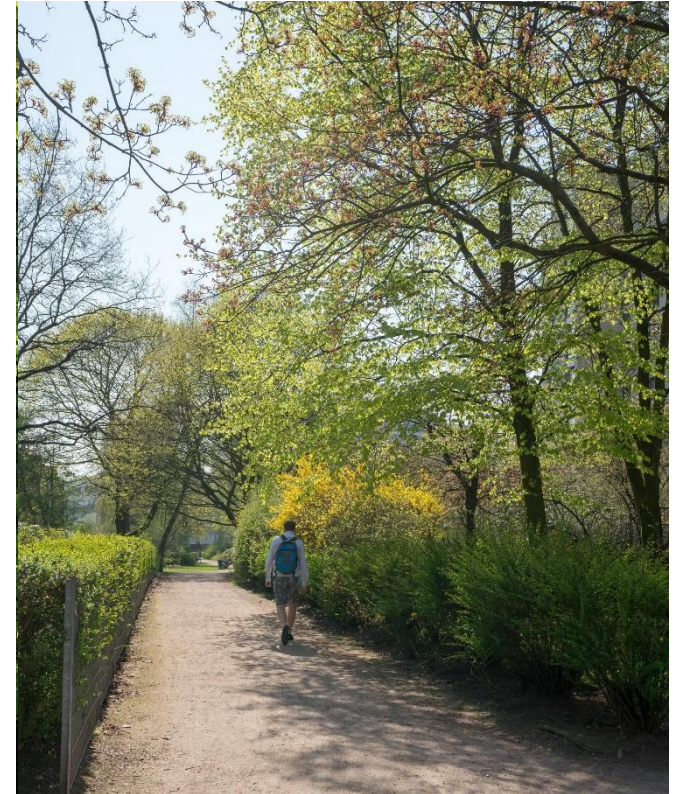
### LAGE IM OBJEKT



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



# LAGE





## LAGE



## BARMBEK-SÜD – AUFSTREBENDES WOHNQUARTIER

Der Begriff Komponistenviertel beruht ursprünglich auf einem Missverständnis: Die Bachstraße wurde nicht nach dem Komponisten, sondern nach dem Osterbekkanal benannt. Das tut der zunehmenden Beliebtheit des Viertels als Wohnquartier mit seinen mehrgeschossigen, gepflegten Wohnhäusern aus allen Dekaden jedoch keinen Abbruch.

Denn Barmbek-Süd ist im Kommen. Zwischen Alster und Stadtpark gelegen bietet es seinen Bewohnern eine abwechslungsreiche Infrastruktur mit KiTas, Schulen aller Formen, Sportvereinen, gastronomischen Angeboten und

zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in den rund 150 Shops der Hamburger Meile und dem Wochenmarkt am Wiesendamm.

Im Johannes-Prassek-Park, am Osterbekkanal oder an den nahegelegenen Alsterläufen gibt es Platz für Freizeitaktivitäten aller Art. Die Bartholomäus-Therme befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die U-Bahn-Haltestelle Mundsburg ist in 5 min fußläufig zu erreichen, mehrere Bushaltestellen sind im direkten Umfeld. Die Hamburger City sowie der Airport Hamburg sind in 15 min mit dem Auto zu erreichen.



ZINSHAUSTEAM & KENBO  
Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

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

