

VonSauer 1b

Exposé

Freie Eigentumswohnung | Wohnung 05 | 2. OG links
Von-Sauer-Straße 1b | 22761 Hamburg-Bahrenfeld



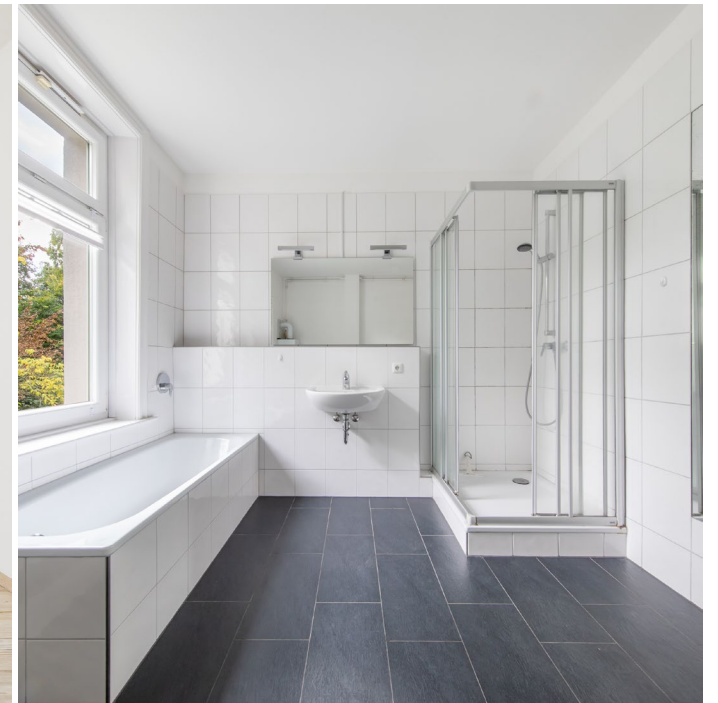
Stilvolles Altbaujuwel – Stuck, Dielen, großzügige Wohnflächen

Ein wahres Schmuckstück klassischer Baukunst: Dieser wunderschöne, gepflegte Altbau inmitten von Bahrenfeld begeistert mit einer charmanten Fassade und kunstvollen Verzierungen. In den acht großzügigen Wohneinheiten spürt man den Geist vergangener Epochen – teilweise hohe Decken mit Stuck, elegante Kassettentüren und warme Dielenböden schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl. Große Balkone bzw. Terrassen mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof und der gepflegte Zustand vollenden dieses seltene Altbaujuwel.



Zur Projekt-
website

Die Wohnung



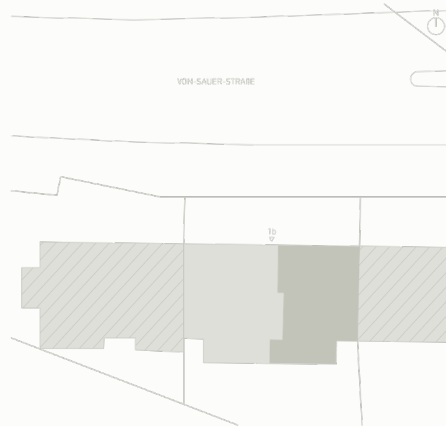
Wohnung 05 | 2. OG links

- 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- offen gestalteter Grundriss
- Küche mit hellen, modernen Einbauten
- 2 Balkone, 1 x Nord- und 1 x Südausrichtung
- großzügiges Vollbad

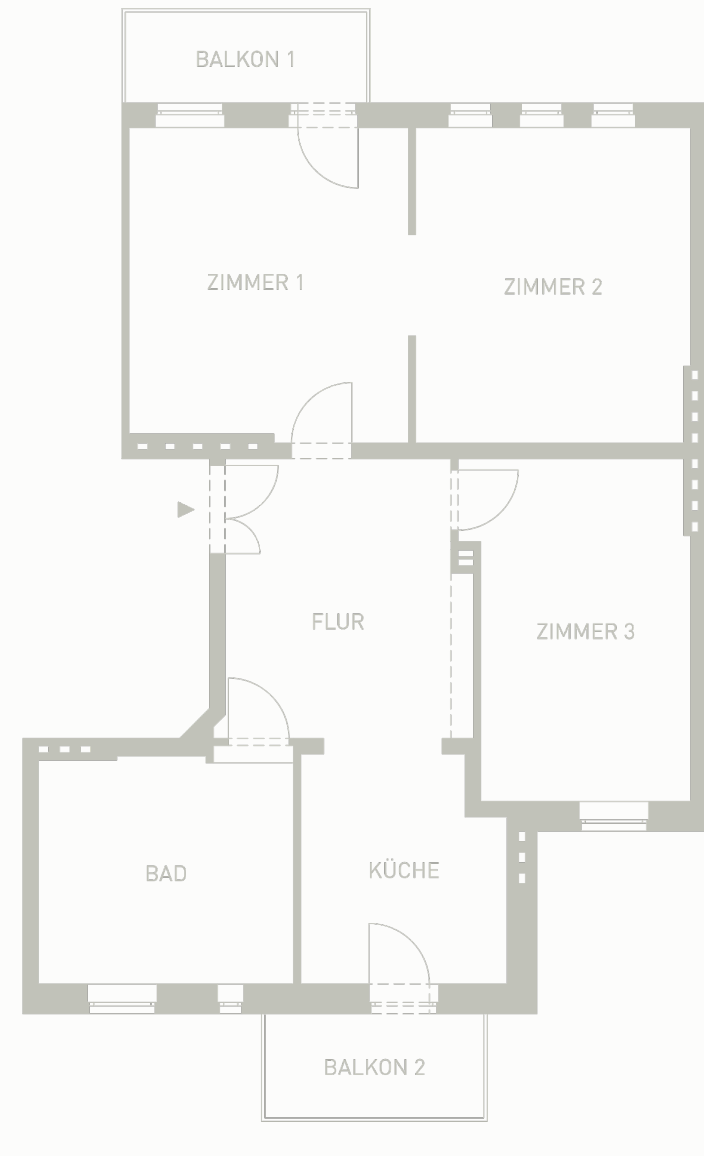
Typ	Etagenwohnung
Status	frei
Kaufpreis	549.000,00 €
Kaufpreis/m²	6.198,49 €
Hausgeld	233,00 € pro Monat
Verfügbarkeit	ab sofort
Zimmer	3,0
Fläche (gem. Plan)	ca. 88,57 m²
Badezimmer	Vollbad
Küche	Einbauküche
Abstellraum	1 x Keller
Balkon	1 x Nordausrichtung 1 x Südausrichtung



Wohnung 05 | 2. OG links



Küche	9,13 m²
Zimmer 1	18,04 m²
Zimmer 2	16,23 m²
Zimmer 3	15,13 m²
Badezimmer	11,51 m²
Flur	13,72 m²
Balkon vorne (50% von 4,64m²)	2,32 m²
Balkon hinten (50% von 4,97m²)	2,49 m²
Gesamt	88,57 m²



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

Das Objekt



Wahrer Altbautraum im urbanen Bahrenfeld

- Gepflegter Altbau von 1906 mit dekorativer Fassade
- Typische Altbaucharakteristika: hohe Decken, Stuck, Kassettentüren, Dielenböden
- Alle Wohnungen mit Blick in den grünen Innenhof
- Erdgeschosswohnungen mit idyllischer Terrasse
- Dachgeschosswohnungen mit rückseitigem Balkon
- Weitere Wohnungen jeweils mit zwei Balkonen
- Attraktive Lage in Bahrenfeld, Nähe Altona-Zentrum
- Bushaltestelle direkt gegenüber, mehrere Linien
- Supermärkte fußläufig erreichbar





Objektdetails

- Mehrheit der Wohnungen wurde saniert und renoviert; Ausstattung mit modernen Einbauküchen und ansprechenden Bädern
- Dachgeschossausbau in 2024/ 2025
- Straßenseitige Fenster 2010 durch Schallschutzfenster ersetzt
- Rückfassade mit energieeffizientem Wärmedämmverbundsystem
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerabstellraum
- Beheizung über dezentrale Gasthermen
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer oder Gastherme

Baujahr	1906 (zuletzt verändert 1997)
---------	-------------------------------

Geschosse	3 + Dachgeschoss
-----------	------------------

Wohneinheiten	8
---------------	---

Wohnungen	2 bis 4 Zimmer
-----------	----------------

Wohnungsgrößen	80 m² bis 105 m²
----------------	------------------

Energieausweis	Verbrauchsausweis
----------------	-------------------

Endenergieverbrauch	109 kWh (m 2*a)
---------------------	-----------------

Energieträger	Erdgas
---------------	--------

Energieeffizienzklasse	D
------------------------	---

Baujahr Wärmeerzeuger	1996
-----------------------	------

Die Lage



Charmantes Stadtleben mit Ruhe und Stil in Bahrenfeld

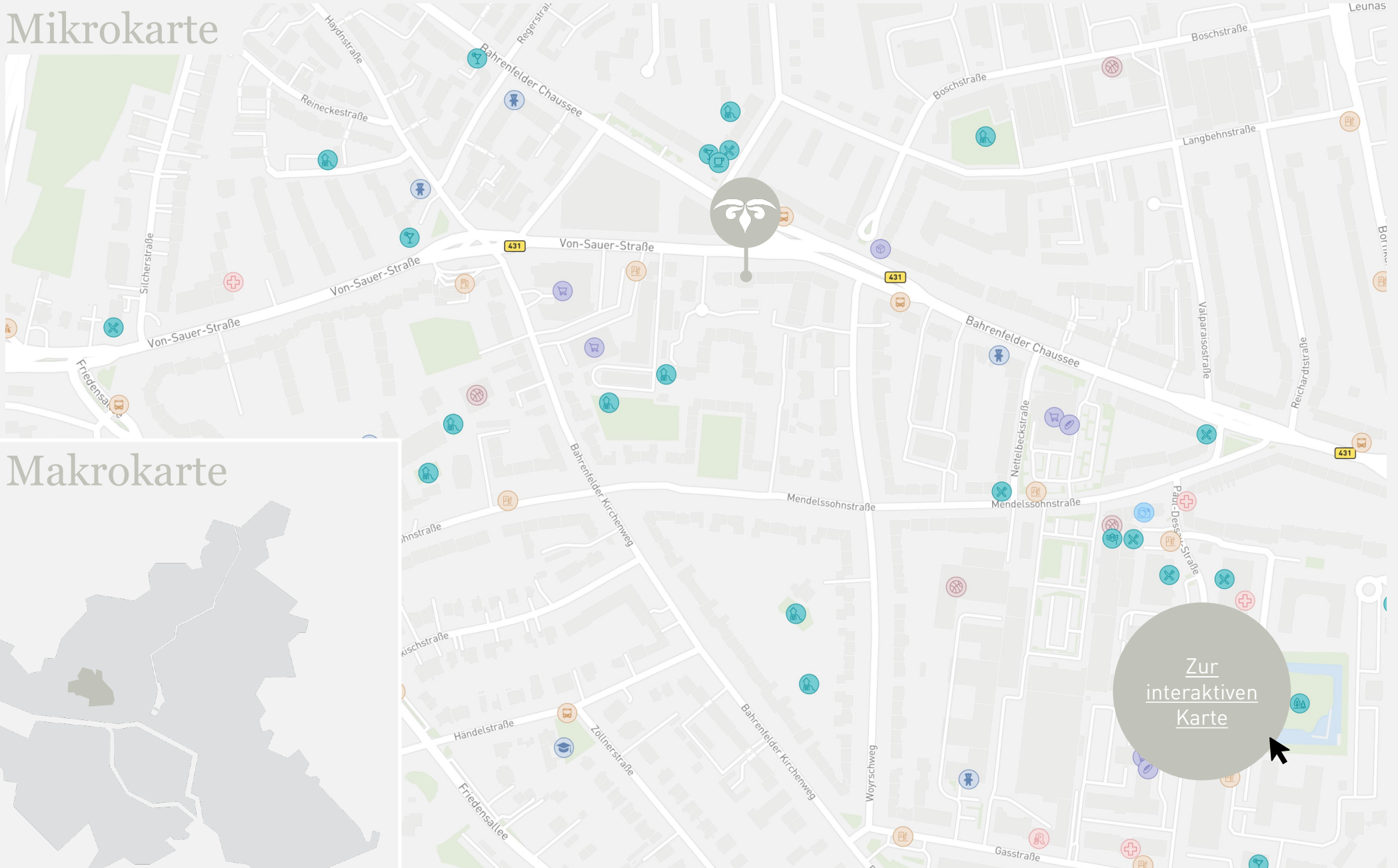
Die Von-Sauer-Straße befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Bahrenfelds, einem Stadtteil, der urbanes Leben mit grünen Rückzugsorten auf perfekte Weise verbindet. Die Nachbarschaft besticht durch ihre lebendige, aber gleichzeitig ruhige Atmosphäre – ideal für alle, die das pulsierende Stadtleben schätzen, aber nicht auf Ruhe und Erholung verzichten möchten.

Die Umgebung bietet ein breites Angebot an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten: Der Goldschmidtpark, der Otto von Bahren Park oder der etwas weiter entfernte Volkspark laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein. Kulturinteressierte erreichen in nur wenigen Minuten das LICHTHOF Theater am Alten Gaswerk, das ein abwechslungsreiches Programm für alle Altersgruppen bietet.

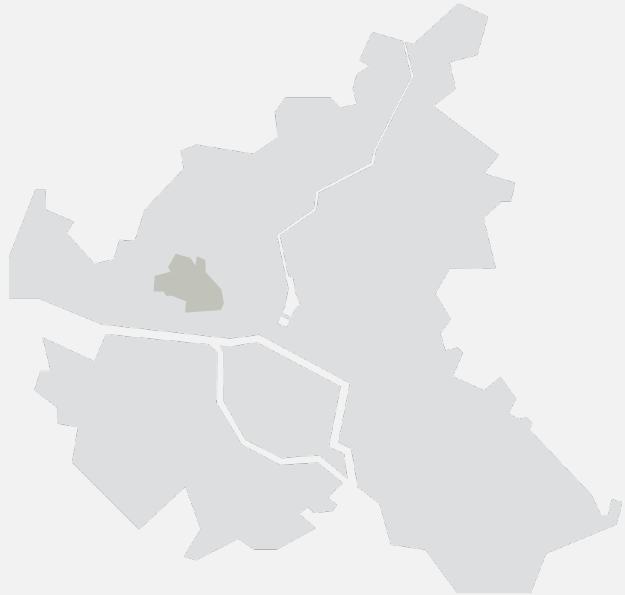
Auch für Abwechslung in der Freizeit ist bestens gesorgt: Sportbegeisterte profitieren vom renommierten Holmes Place Fitnessclub, der sich nur wenige Minuten entfernt befindet und mit einem umfassenden Fitness- und Wellnessangebot überzeugt. Weiterhin bieten die beliebten Zeise Kinos im benachbarten Ottensen ein anspruchsvolles Filmprogramm in besonderem Ambiente.



Mikrokarte



Makrokarte





Wer den Abend kulinarisch ausklingen lassen möchte, findet beispielsweise im Restaurant Farina meets Mehl oder in zahlreichen umliegenden Lokalen vielfältige Genussmomente.

Für die Nahversorgung ist bestens gesorgt: Das Mercado Altona mit seinen zahlreichen Geschäften, Boutiquen und Gastronomieangeboten ist schnell erreichbar und bietet alles für den täglichen Bedarf unter einem Dach. Zusätzlich befinden sich Supermärkte wie Aldi und Rewe nur wenige Gehminuten entfernt. Direkt neben dem Otto von Bahren Park ergänzen weitere Geschäfte, Drogerien und Cafés das Angebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Bushaltestelle Von-Sauer-Straße liegt direkt gegenüber und die S-Bahn-Station Bahrenfeld ist fußläufig erreichbar. Auch die Autobahn A7 ist in unmittelbarer Nähe, sodass Sie die umliegenden Stadtteile und das überregionale Straßennetz mühelos erreichen.

Die Nähe zu Altona rundet die Lage ab: Der traditionsreiche Stadtteil besticht durch seine kulturelle Vielfalt, charmante Straßen, abwechslungsreiche Gastronomie und den direkten Zugang zur Elbe – ein Standort, der urbanes Flair, Lebensqualität und Erholung auf ideale Weise vereint.

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](#)

