

STADTPARK LIVING

WINTERHUDE



WOHNEN AM STADTPARK

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 Vorteile, 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](#)

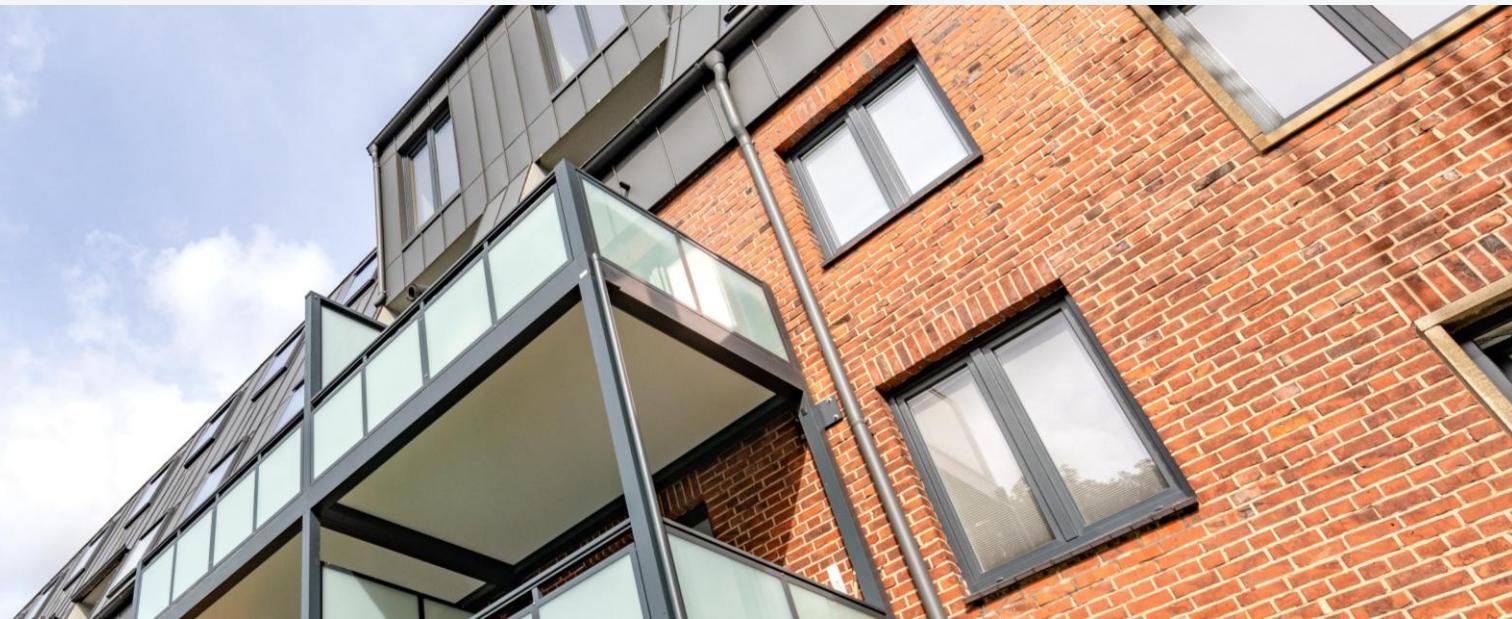
Das Objekt





Hanseatischer Klassiker in Stadtparknähe

- Sehr gepflegter, grundrenovierter Rotklinker
- Hoher Wohnkomfort mit Neubau-Charakter
- Stadtpark ist fünf Gehminuten entfernt
- Alster und Alsterkanäle sind schnell erreichbar
- Begehrtes Winterhude mit hervorragender Infrastruktur
- Kurze Wege in die Hamburger Innenstadt
- U-Bahnhof Alsterdorf in fünf Minuten zu Fuß erreichbar



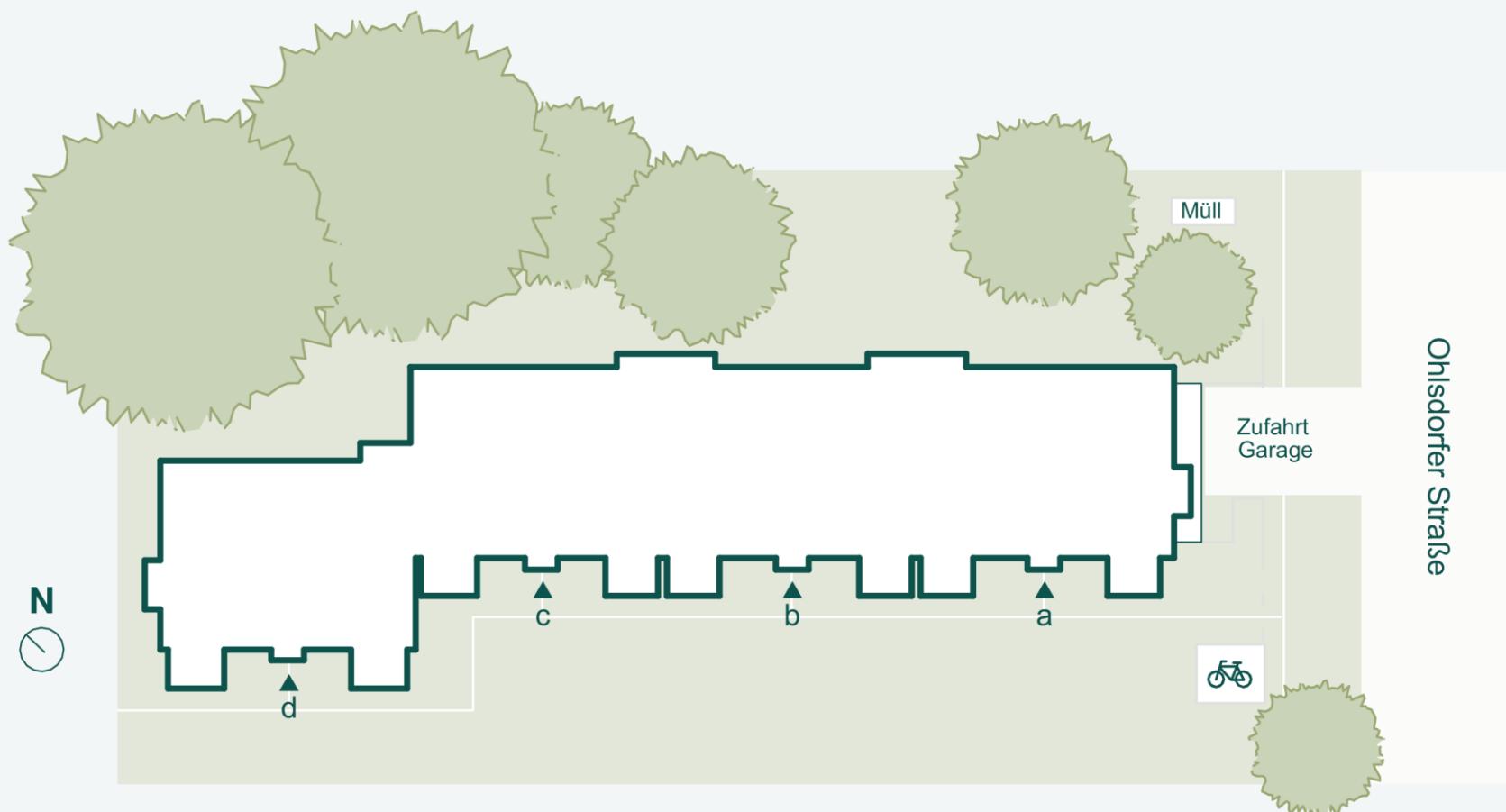
Objektdetails

- Voll unterkellert, Abstellräume und Waschküche im Keller
- 16 Einheiten vollständig renoviert
- Wohnungen überwiegend mit Original-Dielenböden
- Dielenböden in den Wohnungen sind gut erhalten
- Bestandswohnungen mit Gaskombi-Therme
- Neubauwohnungen sind an Wärmepumpe angeschlossen
- Videogegensprechanlage
- Treppenhäuser renoviert

Baujahr	1928, 2025 (Neubau)
Geschosse	3 + Dachgeschoss (Neubau)
Wohneinheiten	24 Bestand + 8 Neubau-DG
Wohnungen	2 bis 4 Zimmer
Wohnungsgrößen	49 m ² bis 113 m ²
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergieverbrauch, Energieeffizienzklasse	79 a: 130,8 kWh (m ² a), E 79 b: 106,3 kWh (m ² a), D 79 c: 121,7 kWh (m ² a), D 79 d: 139,2 kWh (m ² a), E
Energieträger	79 a-d: Erdgas E, 79 a-b: +Strom-Mix
Baujahr Wärmeerzeuger	1980

Lageplan

- Großzügiges Grundstück mit Baumbestand
- Grünflächen sind liebevoll und ansprechend gärtnerisch gestaltet
- Fahrradabstellplätze



Die Wohnung



Wohnung 24 | 2. OG links

Status	Vermietet
Kaufpreis	360.000,00 €
Kaufpreis/m²	6.293,71 €
Nettomiete p.a.	6.960,00 €
Nettomiete/m² (gem. MV)	10,14 €
Fläche (gem. Plan)	ca. 57,20 m ²
Fläche (gem. MV)	ca. 52,00 m ²

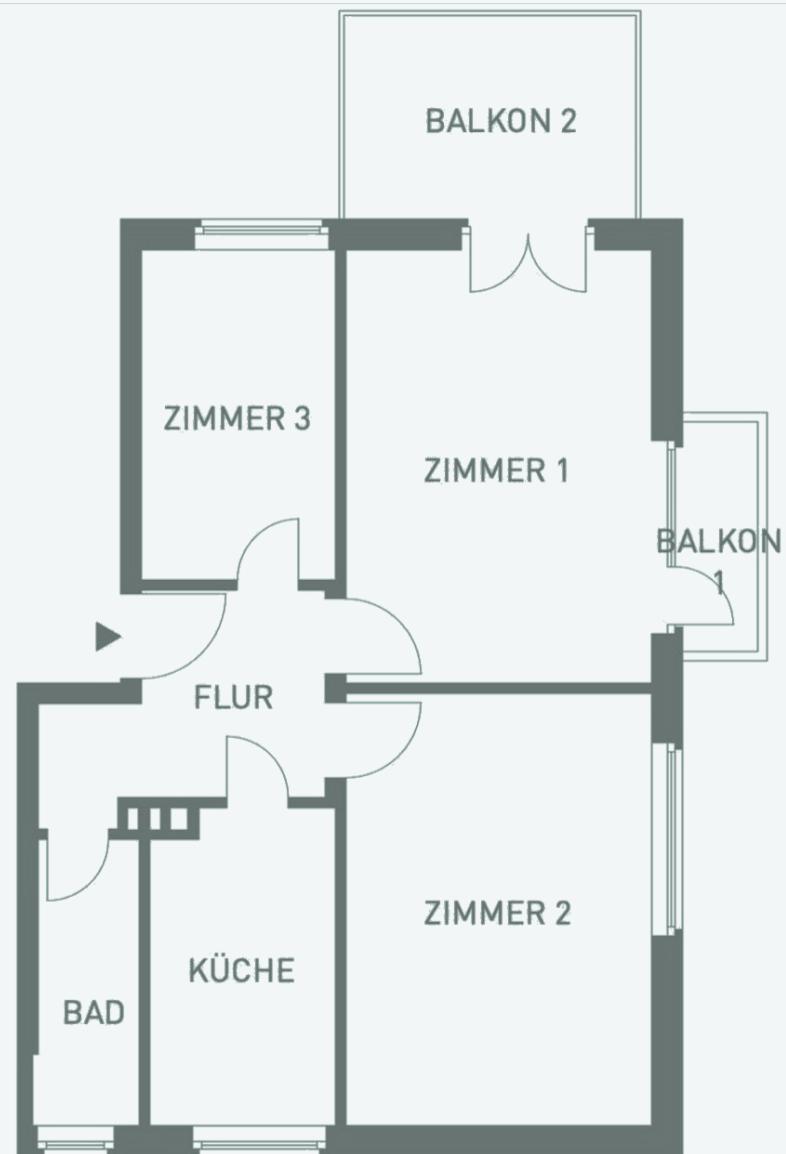
Hausgeld (NK, Erhaltungs- rücklage, Verwaltung)	210,00 € pro Monat
Nebenkosten (BK)	194,00 € pro Monat
Einzugsdatum	01.03.2014
Zimmer	2,5
Badezimmer	Duschbad
Küche	Einbauküche
Balkone	1 x Südwest, 1 x Nordwest



Wohnung 24 | 2. OG links



Küche	6,20 m ²
Zimmer 1	15,50 m ²
Zimmer 2	15,10 m ²
Zimmer 3	7,20 m ²
Badezimmer	3,30 m ²
Flur	5,70 m ²
Balkon 1 (50% von 2,00 m ²)	1,00 m ²
Balkon 2 (50% von 6,40 m ²)	3,20 m ²
Gesamt	57,20 m²



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

Wohnung 24 | 2. OG links

- Vier Hauseingänge (79 a bis d)
- Alle Bestandswohnungen mit Ständerbalkonen und neuen Fenstern (2021)
- Ausbau des Dachgeschosses mit acht Neubauwohnungen (2025)



Die Lage



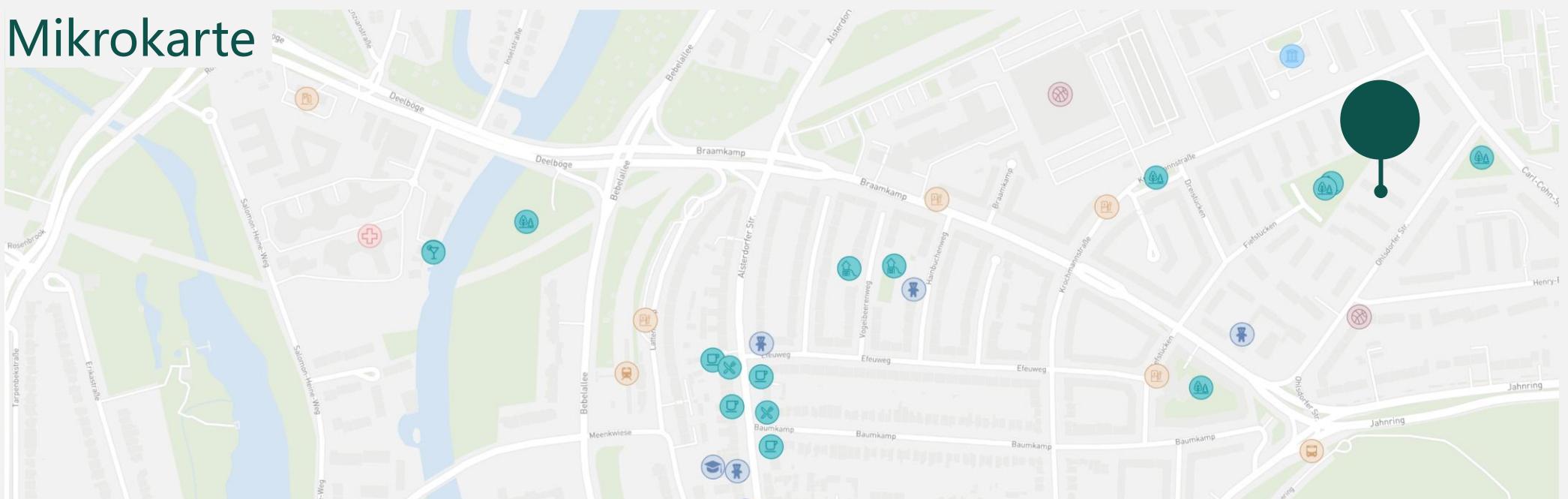
Winterhude - Lifestyle zwischen Alster und Stadtpark

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.

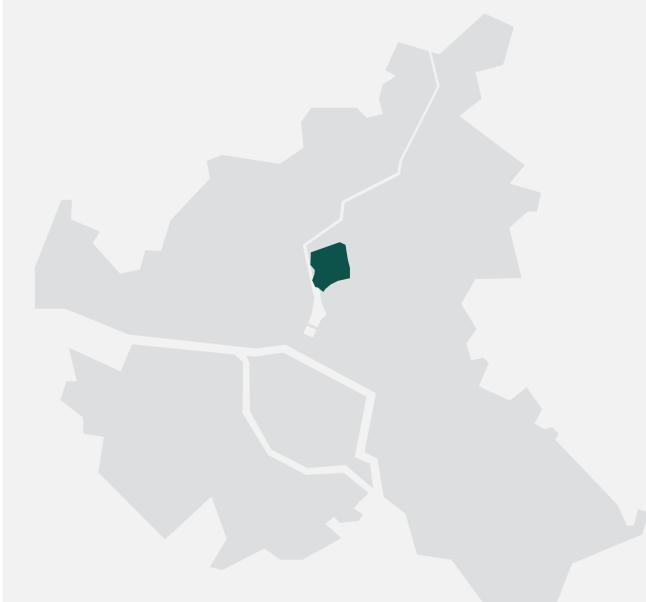
Die Infrastruktur in Winterhude kann ohne Übertreibung als hervorragend bezeichnet werden. Der Mühlenkamp gehört zu den lebendigsten Straßen in Winterhude – hier oder am Winterhuder Marktplatz kann man endlos shoppen, essen und trinken. Einer der schönsten Wochenmärkte Hamburgs, der beliebte Goldbekmarkt, findet dreimal wöchentlich statt.



Mikrokarte



Makrokarte





Das grüne Herz Winterhudes ist mit viel Natur und Freiraum der Hamburger Stadtpark. Nur wenige Minuten entfernt liegt er mit dem idyllischen Stadtparksee, ideal für Spaziergänge, Jogging oder Wassersport. Das Planetarium lädt zu faszinierenden Shows ein, während Volleyballplätze, Sportanlagen und das beliebte Landhaus Walter vielfältige Möglichkeiten für aktive Erholung und geselliges Beisammensein bieten. Die Freilichtbühne im Stadtpark ergänzt das Angebot mit einem abwechslungsreichen Programm an Konzerten und Veranstaltungen.

Auch die Alster sowie ihre kleinen Läufe sind schnell erreicht. Joggen an der Alster oder paddeln auf den Kanälen: Wer sich bewegen will, hat hier alle Möglichkeiten.

Die Nähe zu Winterhude bietet weitere Aktivitäten: Das Kulturzentrum Kampnagel, Alma Hoppes Lustspielhaus 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.

Kontakt



Nick Schröder
Geschäftsführender
Gesellschafter
+49 40 411725 - 57
ns@zht-k.de
zht-k.de

Zinshausteam & Kenbo
Projektvermarktung GmbH
Bernhard-Nocht-Straße 99
20359 Hamburg



Courage/ Kaufnebenkosten

Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer couragfrei. 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](#)

