

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Charmante Altbauwohnung mit Potenzial in bester Lage  
von St. Georg \*\*\* ohne Makler \*\*\***



Objekt-Nr. OM-420668

### Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

20099 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	101,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	494 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten des lebendigen und zugleich charmanten Stadtteils St. Georg, nur wenige Schritte vom Hansaplatz entfernt und in unmittelbarer Nähe zur Alster sowie der beliebten Langen Reihe, befindet sich diese großzügige Altbauwohnung im 4. Obergeschoss eines klassischen Hamburger Stadthauses.

Die ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihren typischen Altbaucharakter und bietet mit vier Zimmern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Paare, aber auch für kleine Familien oder eine WG-Nutzung. Jedes Zimmer ist mit großen Fenstern ausgestattet und wirkt angenehm hell. Eine derzeit verputzte Schiebetür lässt sich problemlos wieder freilegen und eröffnet spannende Optionen für eine offene oder flexible Raumgestaltung. Besonders hervorzuheben ist der schöne, originale Dielenboden, der den Charakter der Wohnung unterstreicht.

Ein Balkon zum ruhigen Innenhof lädt zum Entspannen ein und schafft einen angenehmen Rückzugsort mitten in der Stadt. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie Fahrradstellplätze im abgeschlossenen Innenhof.

Die Immobilie ist derzeit noch vermietet, kann jedoch – je nach Bedarf – frei geliefert werden.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 helle Zimmer mit großen Fenstern
- Altbaucharakter im 4. Obergeschoss, Deckenhöhe >3m
- Schöner Dielenboden
- Im Wohnzimmer ist ein Kamineinbau möglich
- Balkon zum ruhigen Innenhof
- Kellerraum
- Fahrradstellplätze im abgeschlossenen Innenhof
- Zentrale Lage in St. Georg, direkt am Hansaplatz
- Nur wenige Minuten zur Alster und zur Langen Reihe
- WG-geeignet, ideal für Paare oder kleine Familien
- Kaufpreis: 695.000 €

Hinweis zum Zustand:

Die Grundsubstanz des Hauses präsentiert sich in sehr gutem und gepflegtem Zustand: Die Vorderfassade wurde vor zwei Jahren erneuert, die Fernwärmeheizung vor einem Jahr installiert, das Dach vor ca. fünf Jahren saniert und kürzlich ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, der künftig Energie spart. Zudem besteht für das Vorderhaus eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 100.000 €, weitere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.

Die Wohnung selbst bietet eine hervorragende Basis für eine individuelle Auffrischung. Wände und Böden freuen sich über ein Update, die Küche über eine zeitgemäße Erneuerung. Das Bad ist funktional und gepflegt, wird bei Eigennutzung häufig an den eigenen Stil angepasst. Genau hierin liegt der besondere Reiz dieser Immobilie: Sie verbindet eine sehr solide Hausstruktur mit der Möglichkeit, den klassischen Altbaucharme nach eigenen Vorstellungen neu zu interpretieren und ein echtes Unikat in bester Lage zu schaffen.

Da der Verkauf direkt durch den Eigentümer erfolgt, wird KEINE Käuferprovision fällig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Anfragen mit Ihrem Namen, Ihrer Anschrift, eMail und Telefonnummer bearbeiten werden!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Da der Verkauf direkt durch den Eigentümer erfolgt, wird KEINE Käuferprovision fällig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Anfragen mit Ihrem Namen, Ihrer Anschrift, eMail und Telefonnummer bearbeiten werden!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Die hier angebotene Jugendstilwohnung befindet sich in direkter Nähe zum Hansaplatz in St. Georg, einem der gefragtesten Stadtteile Hamburgs.

Die unmittelbare, fußläufige Nähe zur Szenestrasse Lange Reihe mit ihren vielen originellen Läden, Restaurants, trendigen Bars und Straßencafés, der Außenalster, dem Deutschen Schauspielhaus, dem Museum für Kunst und Gewerbe, der Kunsthalle, der zentralen Verkehrsanbindung mit Hauptbahnhof und ZOB sowie der größten Einkaufstraße Hamburgs machen diesen Standort der zum Verkauf stehenden Immobilien unschlagbar attraktiv.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Wohnküche, Blick aus Flur



Balkon Hinterhof



# Exposé - Galerie



Wohnküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Hinterhaus



Separates WC

# Exposé - Galerie



Duschbad



Großes Zimmer zum Hinterhof



# Exposé - Galerie



Großes Zimmer zum Hinterhof



Blick aus großem Zimmer Hinter

# Exposé - Galerie



Linkes Zimmer zur Strasse



Linkes Zimmer zur Strasse

# Exposé - Galerie



Rechtes Zimmer zur Strasse



Rechtes Zimmer zur Strasse



# Exposé - Galerie



Stuck



Rechtes Zimmer zur Strasse



# Exposé - Galerie



Flur, Blick Richtung Küche



Flur, Blick Richtung Whg-Tür

# Exposé - Galerie



Wohnungstür



Mittleres Zimmer zum Hinterhof

# Exposé - Galerie



Mittleres Zimmer zum Hinterhof



Mittleres Zimmer zum Hinterhof



# Exposé - Galerie



Stuck



Dielenboden



# Exposé - Galerie

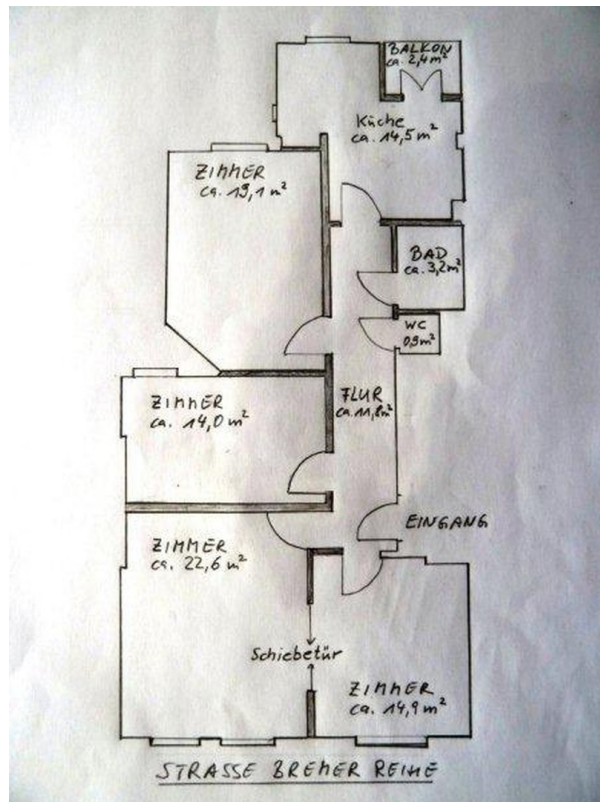


Hinterhaus



Oberlicht Treppenhaus

# Exposé - Galerie

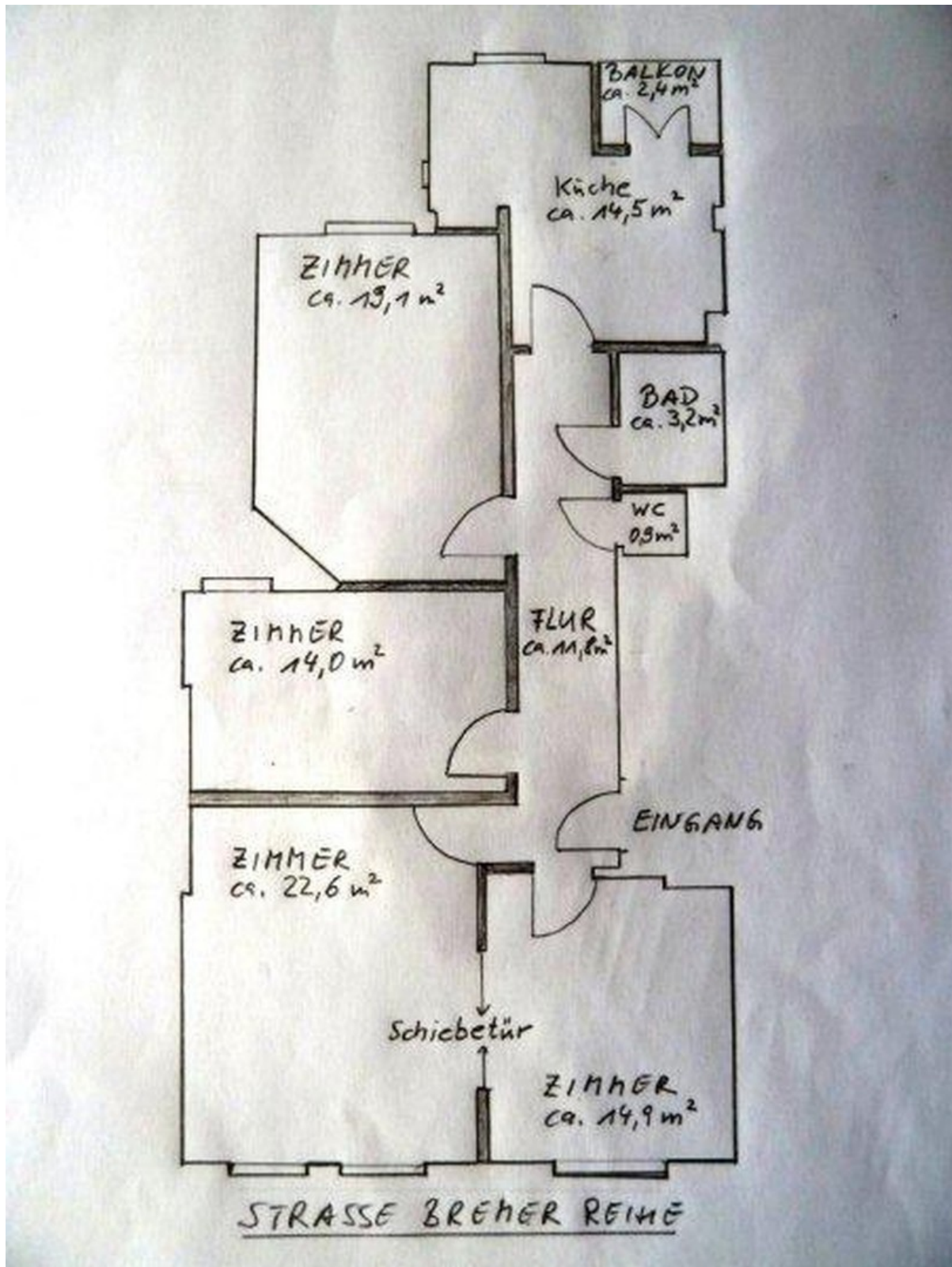


Grundriss



Schiebetür, aktuell zu (Rigips)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss