

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

### Innenstadt-Juwel: Wohnen & Arbeiten in Alsternähe



Objekt-Nr. OM-445744

**Maisonette**

Verkauf: **599.000 €**

20099 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1870	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,44 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	71,76 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	458 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Leben & Arbeiten in Alsternähe – ein Einzelstück mit Potenzial!

Ein charmantes Juwel in einer der besten Lagen Hamburgs:

Dieses einzigartige Objekt verbindet die klassische Eleganz eines denkmalgeschützten Altbaus mit dem urbanen Spirit eines modernen Lofts und der Freiheit der Gestaltung mitten in der Stadt.

Ein Objekt, das ikonische Architektur mit Stuck und Raumhöhen von bis zu 3,90m mit Original-Gewölbe vereint: 3,5 Räume, bodentiefe Fensterfronten, Stuck und offen gestrichenes Mauerwerk, moderne Ausstattung. On top: Eigener Eingang und damit die seltene Flexibilität einer völlig autarken Einheit im Haus.

Die zum Verkauf stehende Maisonette umfasst 3,5 Räume auf zwei Ebenen (Split-Level), ein repräsentativer Raum mit Stuckdecke liegt im Hochparterre, im Tiefparterre befinden sich die weiteren loftartig ausgebauten Räume unter Original-Gewölbe. Das Split-Level-Design bietet Atmosphäre, Charme und Flexibilität; der eigene Eingang garantiert Privatsphäre und maximale Selbstbestimmung. Alles in einem kernsanierten, extrem gepflegten, denkmalgeschützten und hochwertigst kernsanierten Gründerzeithaus.

Maximale Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen & Arbeiten, Gäste- Studenten oder Aupair-Wohnung, Pendler-/Geschäftsreise-Appartement, Rückzugsort, Atelier & Showroom, Praxis, Office, Kanzlei, Galerie, Co-Working, Studio. Hier müssen Sie sich nicht entscheiden, Sie können alles realisieren - ein Investment, das Ihnen alle Optionen offenhält: selbst nutzen, ganz oder teilvermieten, wohnen und arbeiten kombinieren.

Dieses Ensemble bringt Charme und Einzigartigkeit und auch höchste Werthaltigkeit mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial mit. Die außergewöhnlich gute Lage, die besondere Architektur und der laufende Wertzuwachs im Umfeld Hamburg-St. Georg lassen deutliches Entwicklungspotenzial erwarten – ein seltener Vermögensbaustein für Kenner:innen, die Substanz, Lage und Zukunftsfähigkeit schätzen und langfristig stabilen Wert in einer der attraktivsten Innenstadtlagen Hamburgs suchen.

## Ausstattung

Die seltene Kombination aus klassischem Altbau-Loft im architektonisch einzigartigem Split-Level eröffnet Chancen, wie sie in der Hamburger Innenstadt kaum zu finden sind: Die sichtbar historische Substanz und eine einzigartige Atmosphäre machen diese Einheit zum idealen Ort zum Wohnen und Arbeiten:

- 3,5 Zimmer auf 73,44 qm
- Split-Level-Konzept mit repräsentativem Raum im Hochparterre (fast 4m Raumhöhe, Stuckdecke), Wendeltreppe innen und 2,5 weiteren Räumen im Souterrain
- Original historische Gewölbedecke und überall offen gestrichenes Mauerwerk
- Bodentiefe Fenster u. Lichthof mit Terrasse (exklusive Nutzung)
- Moderne Taupunkt-Lüftungsanlage mit Sensor
- Elektronische Schließanlage m. Alarmanlagen-Vorbereitung
- Top Einbau-Designerküche mit hochwertigen Geräten
- Glasfaser-Anschluss
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Tresor
- Innenliegendes Duschbad

- Separater Abstellraum (ca. 2,5qm)
- Eigener Eingang – unabhängig vom Haupthaus-Zugang

Nur 6 Einheiten im Haus, alle nur von Eigentümern genutzt. Es ist die einzige Einheit im Gebäude mit eigenem Eingang und Split-Level-Charakter – für maximale Freiheit und architektonische Individualität.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf dieser nicht alltäglichen Immobilie erfolgt von Privat - direkt vom Eigentümer, d. h. ohne Maklerprovision.

Weitere Informationen erhalten Kaufinteressenten, die uns schriftlich mit Angabe ihrer vollständigen Kontaktdaten inkl. Bekanntgabe einer Telefonnummer kontaktieren. Wir rufen dann umgehend zurück.

Besichtigungstermine sind nach Absprache auch kurzfristig realisierbar.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen!

## Lage

Inmitten des lebendigen Herzens von Hamburg liegt dieses Ensemble, das nicht einfach nur Räume bietet – sondern Gestaltung & Freiraum ermöglicht.

St. Georg zählt zu den begehrtesten und lebendigsten Quartieren Hamburgs – ein Viertel, das Urbanität, Szene, Ruhe und erstklassige Infrastruktur perfekt vereint. Straße des Objekts hat im gesamten Viertel eine herausgehobene Position und gehört zu den renommiertesten Adressen der Hansestadt: Nur wenige Schritte von der Alster, dem Hamburger Hauptbahnhof und der weltberühmten Kunsthalle entfernt. Das legendäre Hotel Atlantic ist Nachbar, zahlreiche Cafés, Restaurants, Galerien, Boutiquen und alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kitas, Ärzte und Freizeitangebote liegen ebenso in direkter Umgebung wie die schönsten Jogging- und Spazierwege an der Alster. Die Hamburger Innenstadt und der Jungfernstieg sind bequem in 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Ein Standort, der alles bietet: Kultur, Szene, Geschichte, Lebensqualität –

mitten im Herzen der Stadt. Außerdem gilt das Umfeld in Hamburg-St.

Georg als eine der wachstumsstärksten Lagen der Stadt – die Substanz

dieser Immobilie verspricht auch spürbares Kapitalpotenzial.

Hier liegt kein Objekt. Hier liegt ein Stück Hamburg – selten, zentral, historisch.

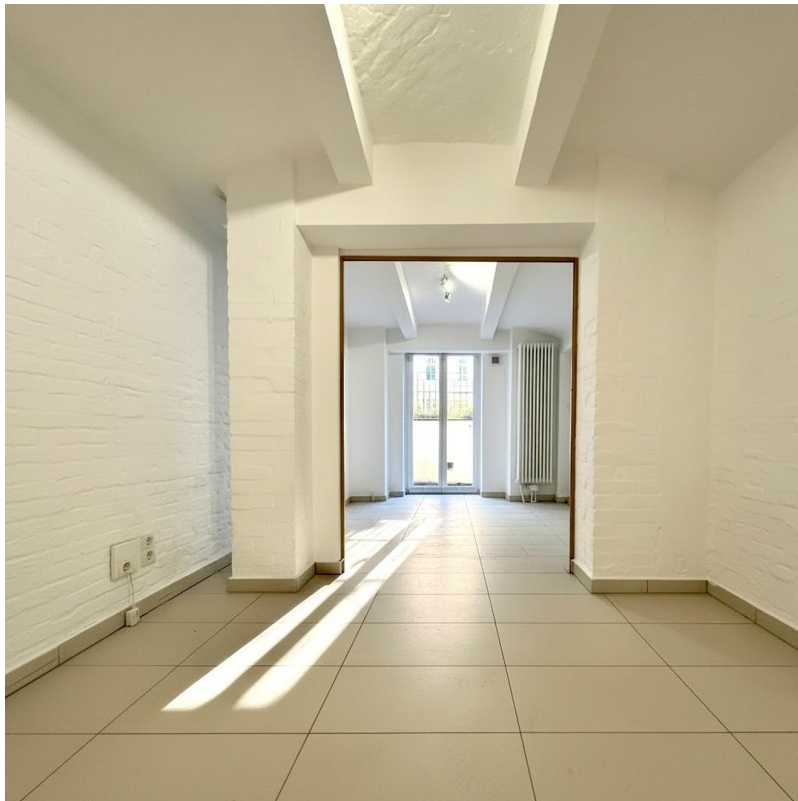
**Infrastruktur:**

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

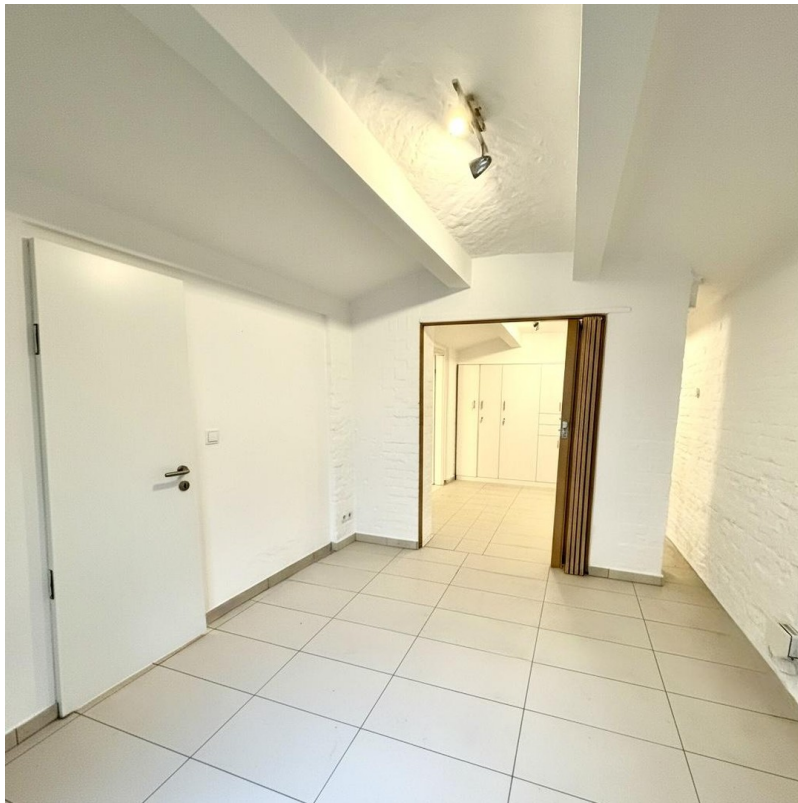
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



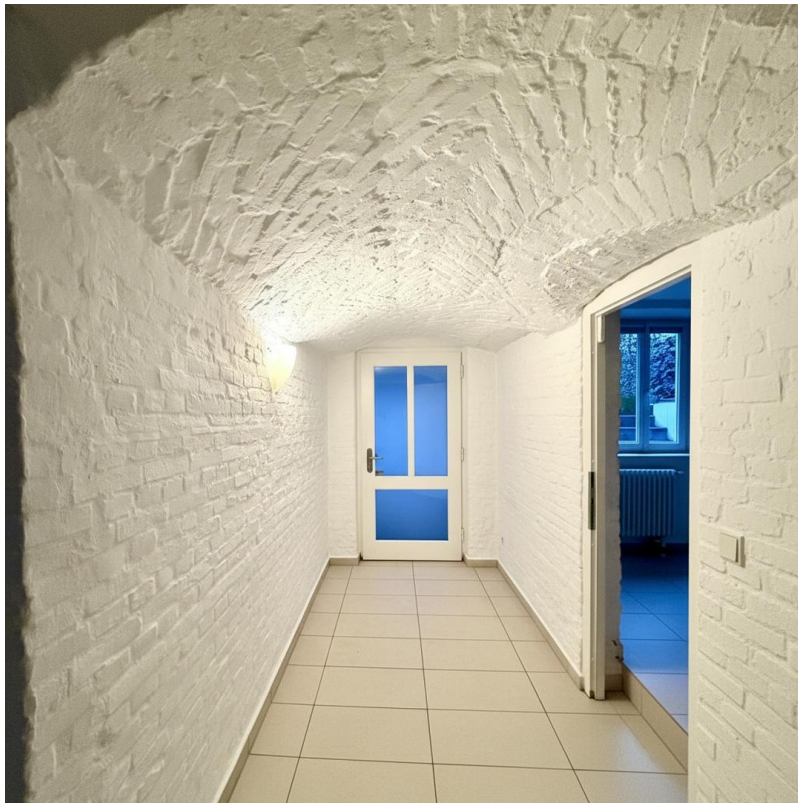
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

