

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Hamburg

Privat & ruhig Wohnen auf 152qm über den Dächern von St. Georg



Objekt-Nr. OM-474014

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:
Christine Robuste

20099 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	152,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	152,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	703 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Leben im Herzen von St. Georg, nur wenige Schritte von der Außenalster sowie der begehrten Längen Reihe entfernt

Ruhiges Wohnen durch die Lage in einer ruhigen Anwohner-Einbahnstraße

Stilvolles Mehrfamilienhaus in sehr gepflegtem Zustand, u. a. durch umfangreiche Revitalisierung im Jahr 2000

Private, sehr harmonische Eigentümergemeinschaft mit nur 10 Wohneinheiten

Einzelgarage im Innenhof zur Miete für 150 EUR/Monat verfügbar

Ein Aufzug mit direktem Wohnungszugang begleitet Sie auf die bevorzugte Wohnebene im 4. Obergeschoss

Praktischer Grundriss mit 3,5 großzügig geschnittenen Zimmern und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Paare oder Familien (Ausbaumöglichkeit auf 4-5 Zimmer)

Weit entfernte Nachbarschaftsbebauung unterstützt hervorragende Lichtverhältnisse und verleiht ein sehr privates Wohngefühl

Gut ausgestattete Einbauküche grenzt an einen großzügigen Essbereich mit Zugang zu zwei Balkonen

Zwei kürzlich sanierte, sonnige Balkone, einer davon mit Pergola, laden zum Entspannen ein und bieten einen herrlichen Blick über die Dächer St. Georgs

Loftartiger Wohnbereich mit elegantem Parkettboden, Essbereich mit hochwertigen Fliesen

Vollbad mit Tageslicht sowie separater Badewanne

Weiteres Duschbad im gleichen Stil

Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit angrenzendem Vollbad als Privattrakt

Weiteres, halbes Zimmer kann optimal als Arbeits- und Gästezimmer genutzt werden

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Licht. Luft. Loft.

Der Wohnbereich mit elegantem Parkettboden auf

rund 44 m² bildet das Herzstück der Wohnung.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein

und schaffen zu jeder Jahreszeit eine angenehme

Atmosphäre. Der Kamin ergänzt den Raum um ein

besonderes Wohngefühl in den Wintermonaten.

Lage

Zurückgezogen mittendrin

Die Immobilie befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil St. Georg, der für urbanes Flair, kulturelle Vielfalt und die gelungene Verbindung historischer Architektur mit modernem Stadtleben steht.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt die Außenalster zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Geschäfte des täglichen Bedarfs prägen das lebendige Umfeld und machen dieses Viertel zu einer der gefragtesten Wohnlagen Hamburgs.

Die Anbindung ist hervorragend: Der Hamburger Hauptbahnhof sowie mehrere U- und S-Bahn-Stationen sind schnell erreichbar, ebenso die Innenstadt mit dem Fahrrad oder dem Auto.

Trotz der zentralen Lage bietet der Kirchenweg eine angenehme Wohnatmosphäre mit gewachsener Nachbarschaft und charakteristischer Altbaustruktur.

Ein besonderes Zuhause, ideal für alle, die urbanes Leben mit hanseatischem Flair verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Großzügiger, freundlicher Essbereich mit zwei angrenzenden Balkonen

Offen für Alles und Alle

Exposé - Galerie



Licht.Luft.Loft



Gut ausgestattete Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Esszimmer



Kleines Zimmer



Möglich als Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Möglich als Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Vorschlag)



Angrenzendes Vollbad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Vorschlag)



Wohnzimmer (Vorschlag)

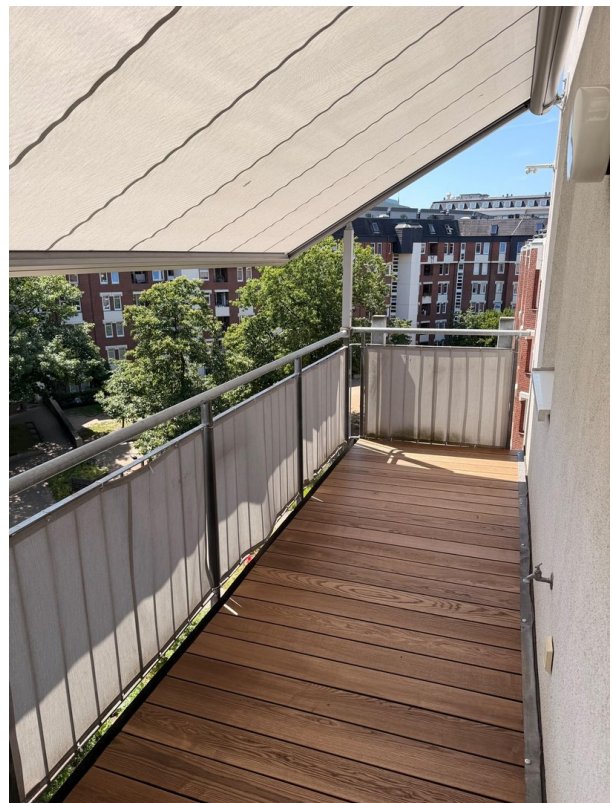
Exposé - Galerie



Behaglicher Kamin



Gästebad



Balkon mit Pergola

Exposé - Galerie



Balkon mit freiem Himmel



Aufzug direkt in die Wohnung

Exposé - Galerie



Aufzug von Außen



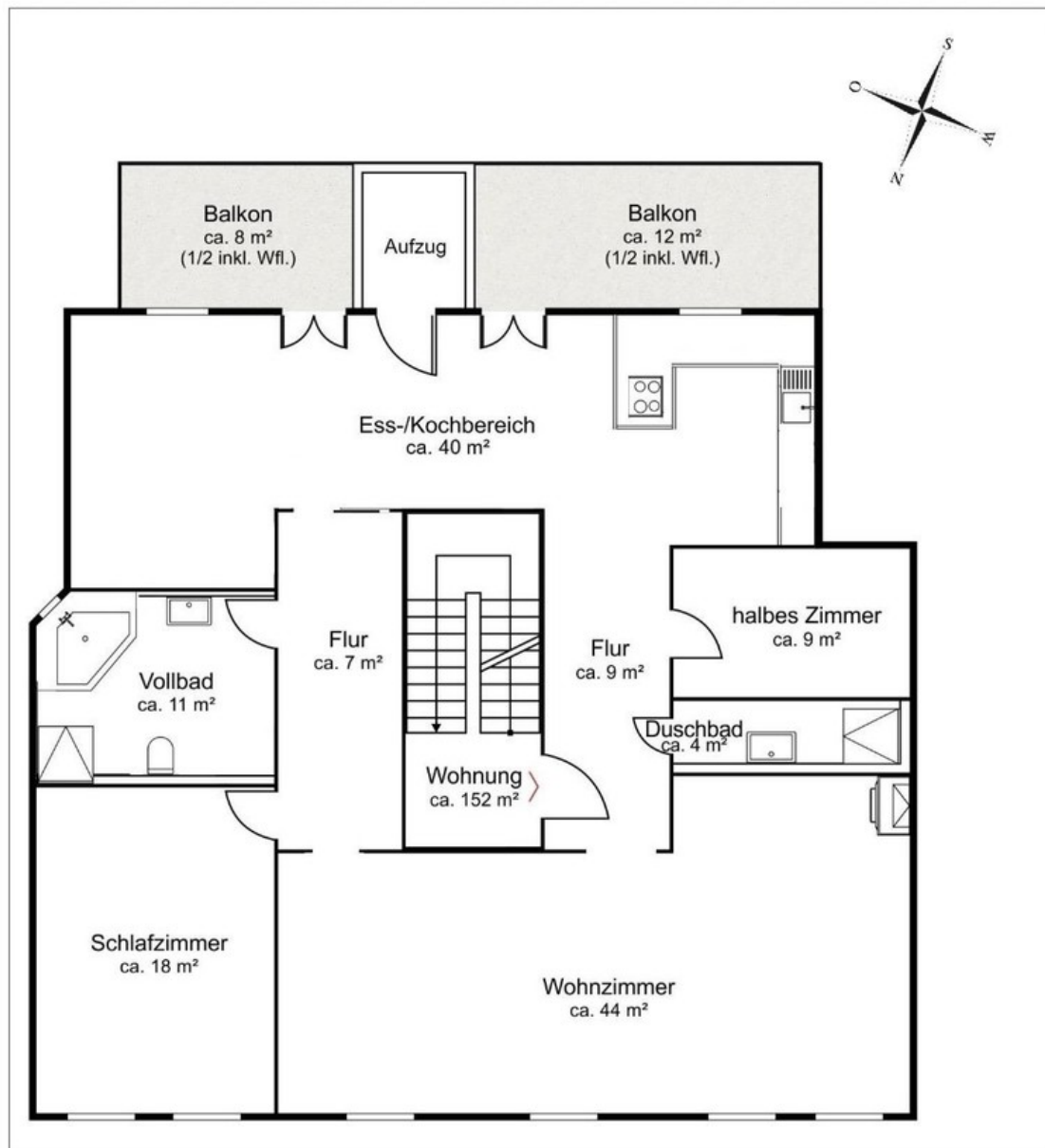
Einzelgarage anmietbar

Exposé - Galerie



Eine Hamburger Perle

Exposé - Grundrisse



4. Obergeschoss mit Aufzug

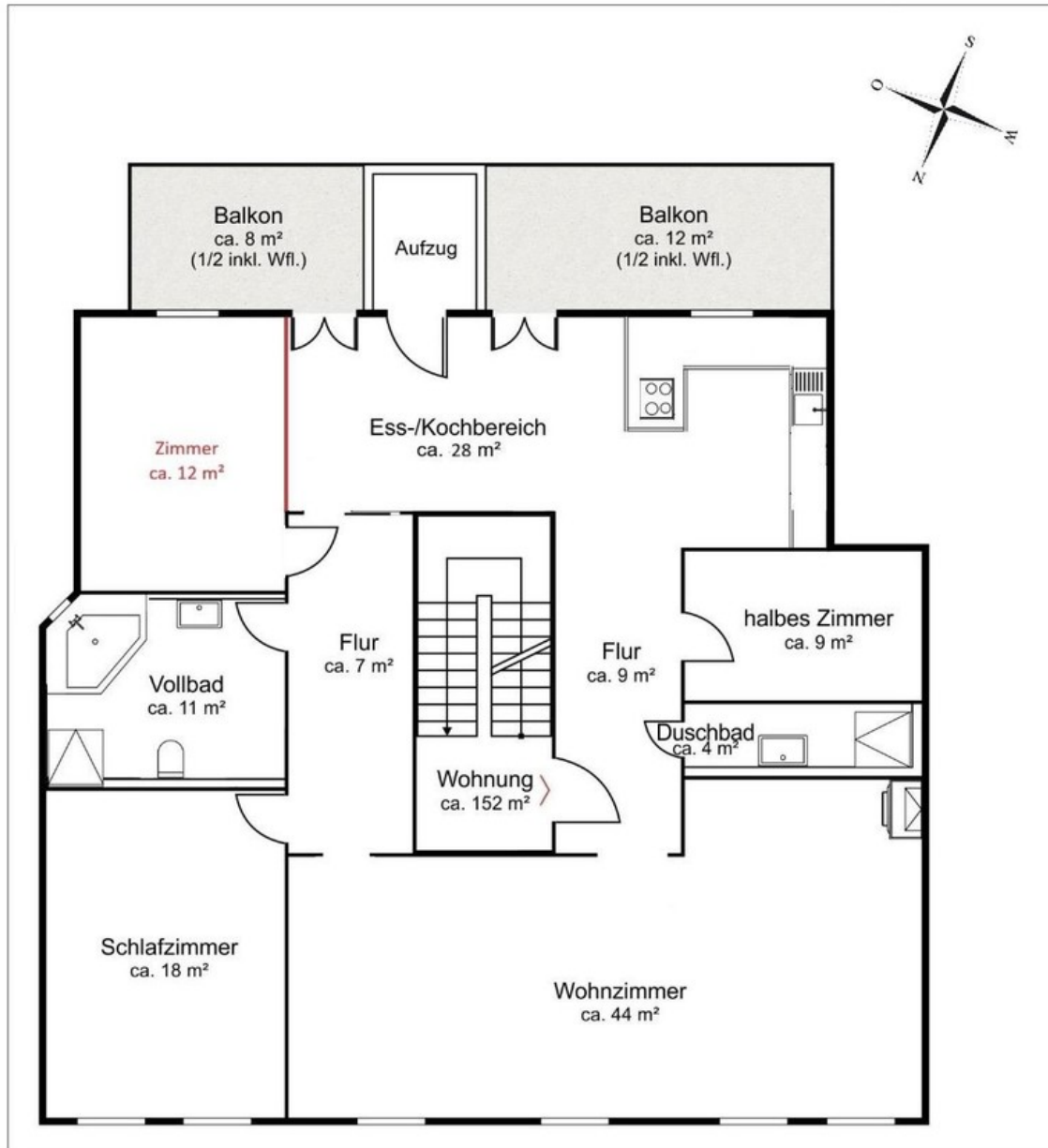
Grundriss Ist-Zustand mit einem Schlafzimmer

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Ist-Zustand

Exposé - Grundrisse



Grundrissalternative mit zwei Schlafzimmern

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Alternative mit 2 Schlafzimmer

Exposé - Anhänge

1. Exposé



Privat & ruhig Wohnen zwischen
Alster, Langer Reihe und Innenstadt.

**152 m² über den
Dächern von St. Georg**

Eckdaten

Wohnfläche	ca. 152 m ²
Anzahl Zimmer	3,5 inkl. Wohnküche (aktuell)
Geschoss	4. Obergeschoss (mit Aufzug)
Baujahr	1900, 2000 revitalisiert
Balkone	2
Bäder	1 Vollbad, 1 Duschbad
Garage	Einzelgarage zur Miete im Innenhof (150 EUR/Monat)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Heizungsart	Fernwärme
Energieverbrauch	68 kWh/m ² a
Effizienzklasse	B
Kaufpreis	995.000 €
Hausgeld	730 € mtl. inkl. Rücklage
Lieferung	frei nach Vereinbarung



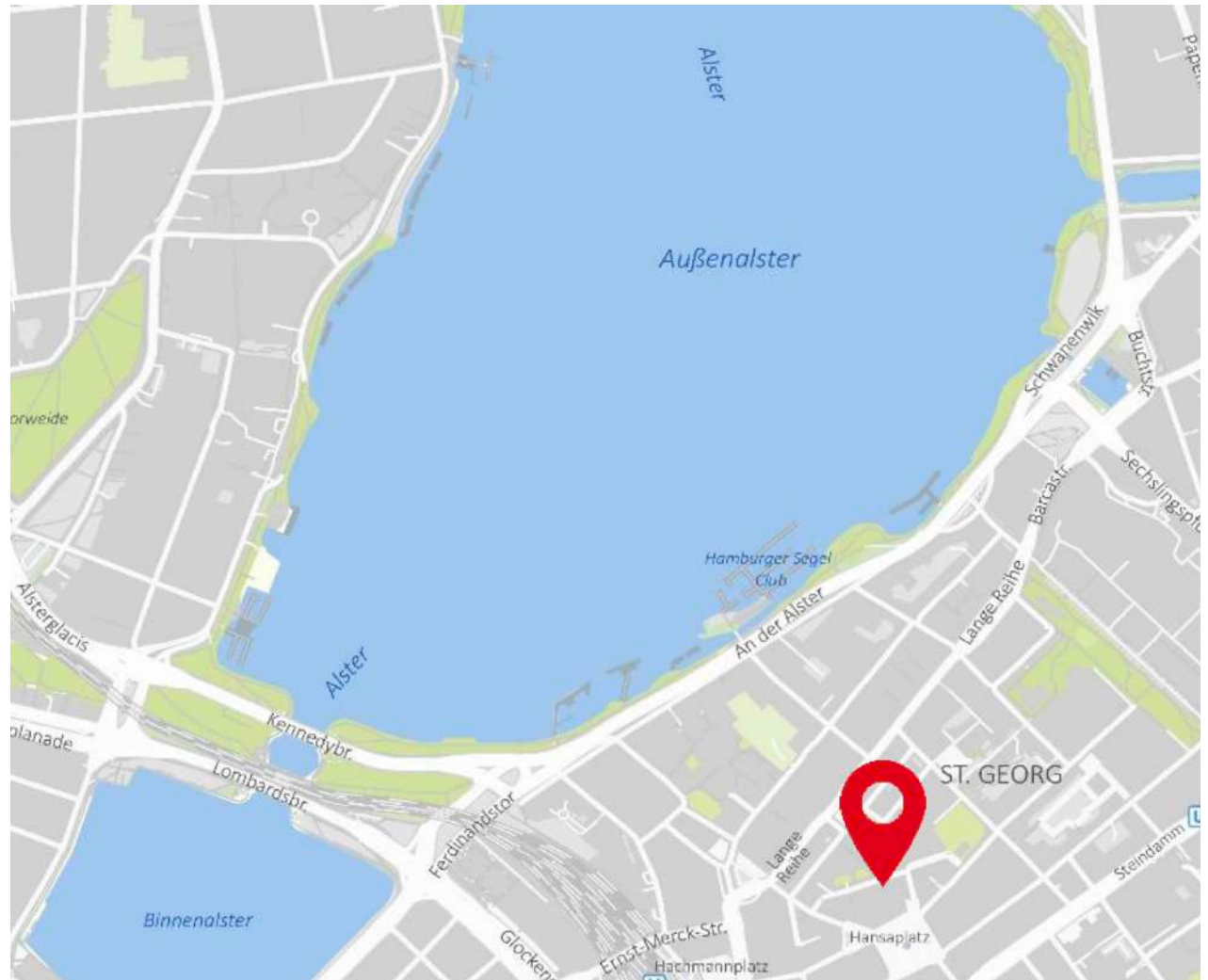
Zurückgezogen mittendrin

Die Immobilie befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil St. Georg, der für urbanes Flair, kulturelle Vielfalt und die gelungene Verbindung historischer Architektur mit modernem Stadtleben steht.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt die Außenalster zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Geschäfte des täglichen Bedarfs prägen das lebendige Umfeld und machen dieses Viertel zu einer der gefragtesten Wohnlagen Hamburgs.

Die Anbindung ist hervorragend: Der Hamburger Hauptbahnhof sowie mehrere U- und S-Bahn-Stationen sind schnell erreichbar, ebenso die Innenstadt mit dem Fahrrad oder dem Auto.

Trotz der zentralen Lage bietet der Kirchenweg eine angenehme Wohnatmosphäre mit gewachsener Nachbarschaft und charakteristischer Altbaustruktur. Ein besonderes Zuhause, ideal für alle, die urbanes Leben mit hanseatischem Flair verbinden möchten.



(c) mapz.com - Map Data: OpenStreetMap

Hamburg im Herzen

Mitten in einem der lebendigsten Stadtteile Hamburgs entsteht im vierten Obergeschoss ein überraschender Kontrast.

Während unten das urbane Leben von St. Georg pulsiert, öffnen sich oben Licht, Weite und Ruhe. Die Wohnung verbindet einen weitläufigen Wohnbereich mit Kamin, eine offene Küche mit großem Essplatz und einen separat gelegenen privaten Schlafbereich.

Nur wenige Minuten entfernt liegen die Lange Reihe, die Außenalster, Theater, Cafés und sämtliche Verbindungen der Innenstadt.



Ca. 44 m² großer Wohnbereich mit Kamin und Weitblick über Hamburg (Visualisierter Einrichtungsvorschlag)

Licht. Luft. Loft.

Der Wohnbereich mit elegantem Parkettboden auf rund 44 m² bildet das Herzstück der Wohnung.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen zu jeder Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre. Der Kamin ergänzt den Raum um ein besonderes Wohngefühl in den Wintermonaten.



(Visualisierter Einrichtungsvorschlag)



Privates Leben mitten in St. Georg, nur wenige Schritte von Außenalster und der begehrten Langen Reihe entfernt

Offen für Alle und Alles

Die offene Wohnküche verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem Lebensbereich. Die gut ausgestattete Einbauküche grenzt an einen großzügigen Essbereich mit Zugang zu zwei Balkonen – und erweitern diesen Bereich im Sommer nach draußen.

Die weit entfernte Nachbarschaftsbebauung unterstützt die außergewöhnlichen Lichtverhältnisse und verleiht ein sehr privates Wohngefühl mit weitem Blick über Dächer und Baumkronen. Der erste Kaffee am Morgen, Grillen, Chillen, Lesen oder schönste Sundowner laden ein.



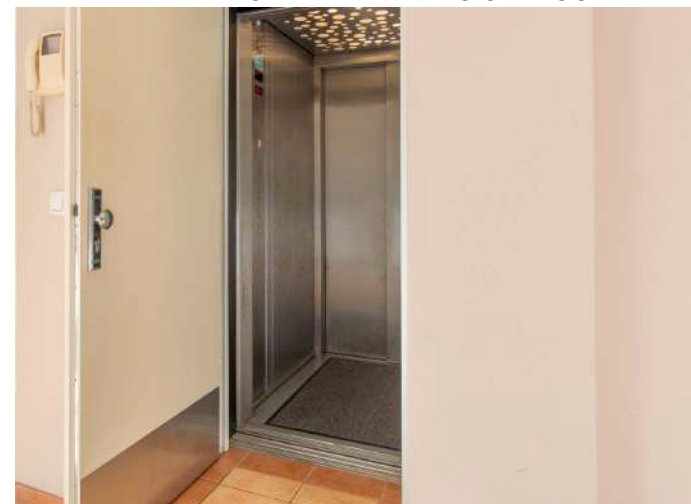
Ca. 39 m² freundlicher Essbereich mit zwei angrenzenden Balkonen



Gut ausgestattet mit Gaskochfeld und großem Side-by-Side Kühlschrank (Visualisierter Einrichtungsvorschlag)



Großer Balkon mit Pergola, Südausrichtung, ganztägig Sonne



Aufzug mit Direktzugang zur Wohnung

Rückzug mit kurzen Wegen

Schlafzimmer und das angrenzende Bad bilden einen separaten Privatbereich der Wohnung.

Ergänzt wird er durch ein zweites Duschbad mit WC im gegenüberliegenden Flügel.



Gut ausgestattet, Tageslicht, Rainshower separate Badewanne



Schlafzimmer ca. 18 m² (Visualisierter Einrichtungsvorschlag)

Flexibel für unterschiedliche Lebensmodelle

Das zusätzliche Zimmer eignet sich als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Die Wohnung bietet damit genügend Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen, ohne ihre großzügige Grundstruktur zu verlieren.



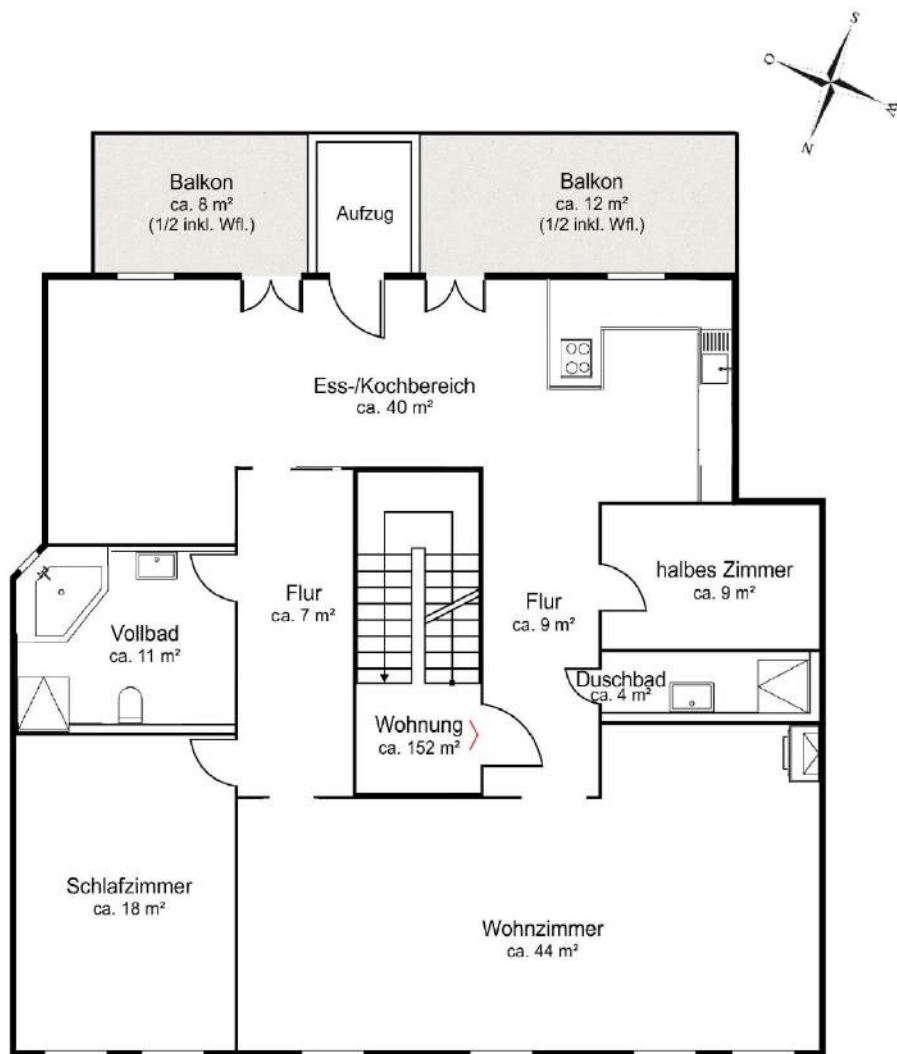
(Visualisierte Einrichtungsvorschläge)



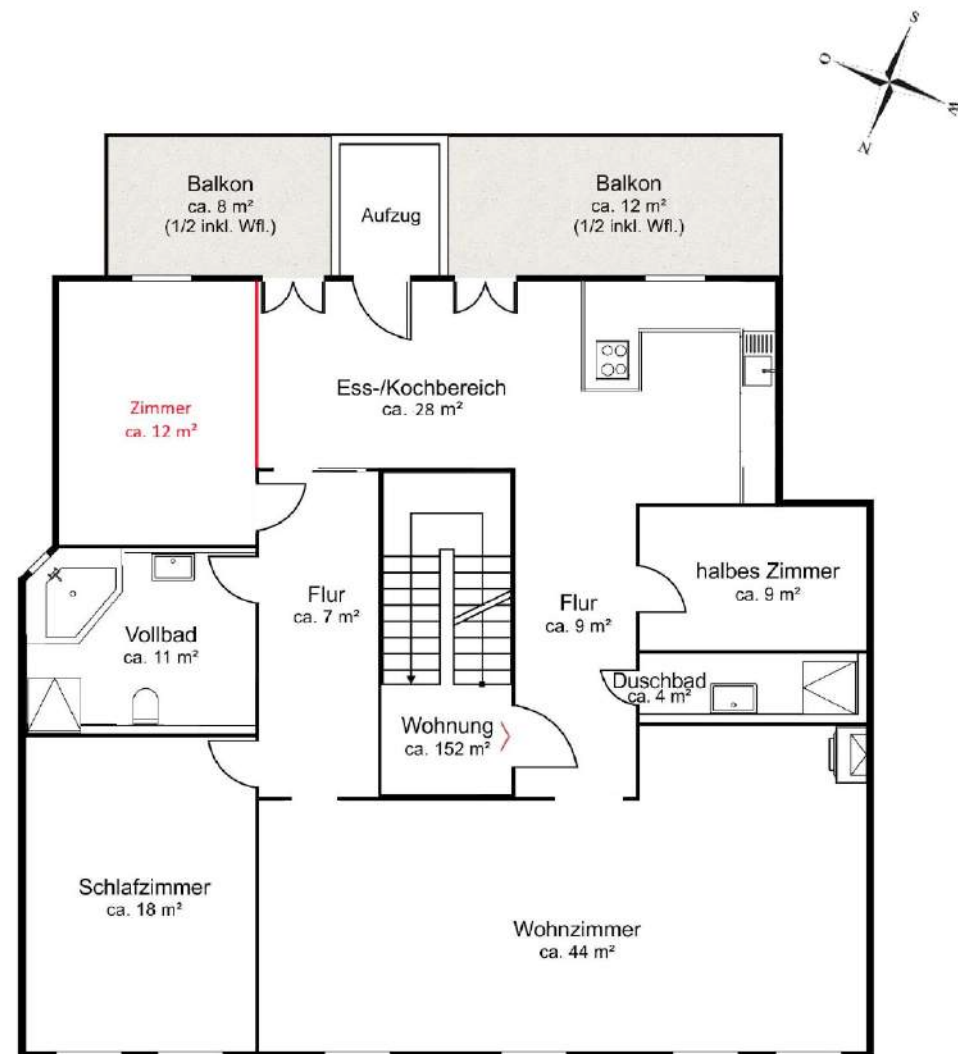
Aufzug mit Direktzugang zur Wohnung im Innenhof



Einzelgarage zur Miete optional



Grundriss Ist-Zustand mit einem Schlafzimmer
(Grundriss nicht maßstabsgerecht)



Grundrissalternative mit zwei Schlafzimmern
(Grundriss nicht maßstabsgerecht)

Eine echte Hamburger Perle

- Gründerzeithaus von 1900
- denkmalgeschützt
- Stilvolles Mehrfamilienhaus in sehr gepflegtem Zustand umfangreich revitalisiert im Jahr 2000
- großzügige Raumaufteilung und fließende Übergänge
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- harmonische Eigentümergemeinschaft mit 10 Wohnungen

Privatverkauf

Besichtigung nach Vereinbarung

Christine Robuste

+49.175.182 62 52

christine.robuste@robustepartner.de

