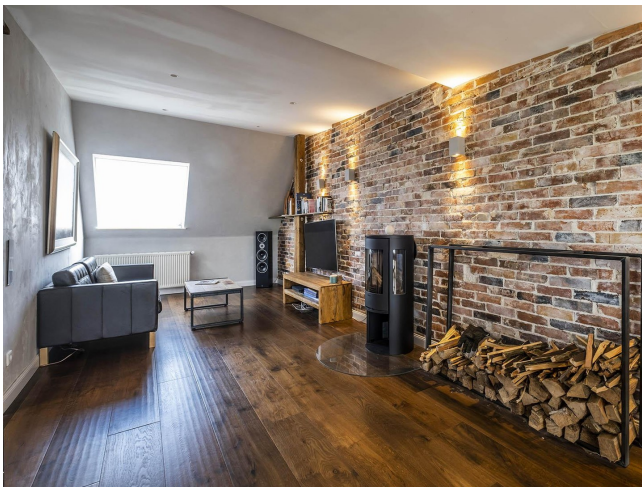


Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Einzigartige Loftwohnung mit potentieller Dachterasse in Ottensen



Objekt-Nr. OM-474858

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **729.000 €**

Bahrenfelder Steindamm
22761 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	91,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	230 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Von Privat - also provisionsfrei biete ich hier meine einmalige Eigentumswohnung mit Loft Charakter über den Dächern von Hamburg Ottensen/Bahrenfeld an.

Die 91qm Wohnfläche sind aktuell auf 2,5 Zimmer aufgeteilt. Es sind jedoch ohne viel Aufwand auch gut geschnittene 4 Zimmer möglich.

Die Wohnung befindet sich perfekt nur 120m - aber akustisch geschützt durch andere Gebäude- von der S-Bahn Station Ottensen entfernt. Auch das belebte Zentrum Ottensens mit allem, was das Herz begehrt, ist fußläufig erreichbar.

Vor 6 Jahren wurde Sie mit Liebe und von Grund auf und kernsaniert. Hier seien nur einige Features genannt:

- Echtstein- und atmungsaktive (das Wohnklima optimierende) Kalkputz-Wände
- Handgehobelter Parkettboden
- Kaminofen
- Begehbare Kleiderschrank
- Durchdachtes Lichtkonzept
- Dusch- und Wannenbad mit moderner sanitärer Ausstattung
- Südbalkon mit 6 qm

Ein ganz besonderes Extra ist eine vorhandene Baugenehmigung für eine Dachterasse mit ca. 16qm über der Wohnung. Sie wird einen atemberaubenden 360 Grad Blick auf Hamburg bieten - inklusive dem Michel, Elbphilharmonie dem Hafen usw. - und bildet somit eine einzigartige Ergänzung zu dem bereits existierenden Südbalkon.

Da sich die Wohnung im 5. Stock befindet und das Haus keinen Fahrstuhl bietet, bleibt man fit :-)

Zusätzlich gibt es einen ca. 5qm großen Dachbodenraum.

Das 1910 erbaute Jugendstilhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird von der Eigentümergemeinschaft laufend und gewissenhaft instand gehalten. Die rückwärtige und seitliche Fassade wurde bereits wärmedämmte und die Vorfassade sowie das Dach wurden saniert. Es gibt eine solide Instandhaltungsrücklage.

Das Hausgeld beträgt lediglich 230,-€ monatlich

Da es sich um einen Privatverkauf handelt entfällt eine Courtage.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2019 hochwertig saniert

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Lagebeschreibung: Urbanes Leben mit Manufaktur-Charme in Bahrenfeld

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler und überaus gefragter Lage im Hamburger Stadtteil Bahrenfeld, direkt am Bahrenfelder Steindamm 55. Diese Adresse verbindet den rauen, charmanten Industrie- und Manufaktur-Stil des ehemaligen Arbeiterquartiers perfekt

mit dem modernen, lebendigen Lifestyle der angrenzenden Trendstadtteile Ottensen und Altona.

Infrastruktur & Nahversorgung

Der Bahrenfelder Steindamm bietet eine hervorragende Infrastruktur direkt vor der Haustür. Sämtliche Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen: Supermärkte, inhabergeführte Fachgeschäfte, Drogerien, Ärzte und Apotheken befinden sich in direkter Nachbarschaft. Das nahegelegene VIVO sowie die Ottenser Hauptstraße bieten zudem ausgiebige Shopping-Möglichkeiten.

Gastronomie & Kultur

Die Lage ist ein Eldorado für Genießer und Kulturliebhaber. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer bunten Vielfalt an gemütlichen Cafés, Szenerestaurants, traditionsreichen Gasthäusern und Bars. Das weit über die Stadtteilgrenzen hinaus bekannte Kulturzentrum Fabrik in Ottensen sowie die kreativen Areale der ehemaligen Gaswerke (wie die Zollverein-ähnliche Architektur der Zeise-Hallen) sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Anbindung & Mobilität

Die Verkehrsanbindung ist als absolut erstklassig zu bezeichnen:

ÖPNV: Die S-Bahn-Station Ottensen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Diverse Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar und garantieren eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt (ca. 10–15 Minuten).

Fernverkehr: Die Autobahnauffahrt zur A7 (AS Hamburg-Bahrenfeld) liegt nur rund 3 Autominuten entfernt – ideal für Pendler und Wochenendausflüge an die Nord- oder Ostsee.

Freizeit & Erholung

Trotz der urbanen und zentralen Lage kommt der Erholungsfaktor nicht zu kurz. Der nahegelegene Altonaer Volkspark – Hamburgs größter öffentlicher Park – lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Open-Air-Veranstaltungen ein. Auch die Elbe mit dem beliebten Elbstrand ist mit dem Fahrrad in gut 10 Minuten erreicht und bietet einen maximalen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Fazit: Der Bahrenfelder Steindamm 55 ist die perfekte Adresse für Singles, Paare oder Familien, die das pulsierende Hamburger Stadtleben schätzen, aber nicht auf eine exzellente Anbindung und naturnahe Rückzugsorte verzichten wollen. Eine Lage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial!

Tipp für die Anzeige: Je nachdem, ob es sich um eine Eigentumswohnung zum Selbstbezug, eine Kapitalanlage oder eine Gewerbefläche handelt, lässt sich der Fokus noch leicht in Richtung „urbanes Wohnen“ oder „kreatives Arbeitsumfeld“ verschieben. Brauchst du für das Exposé noch eine Anpassung an eine bestimmte Zielgruppe?

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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



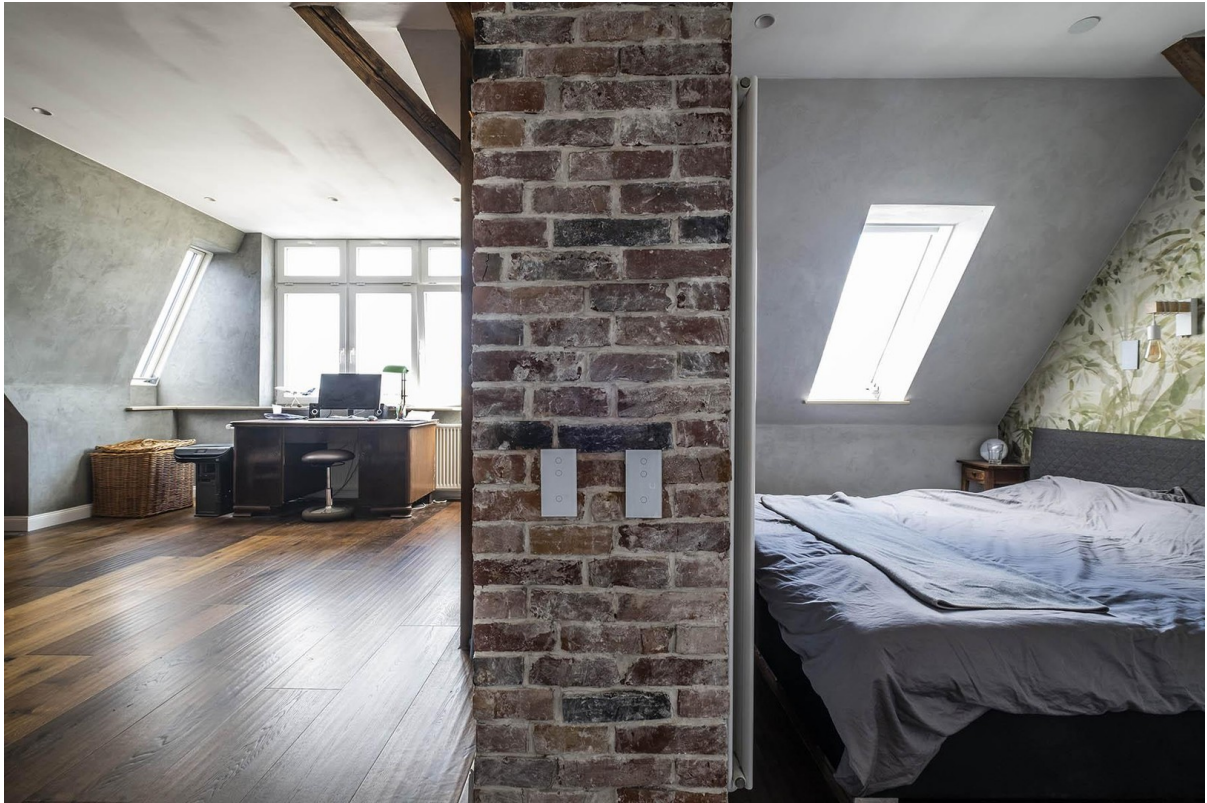
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

