



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



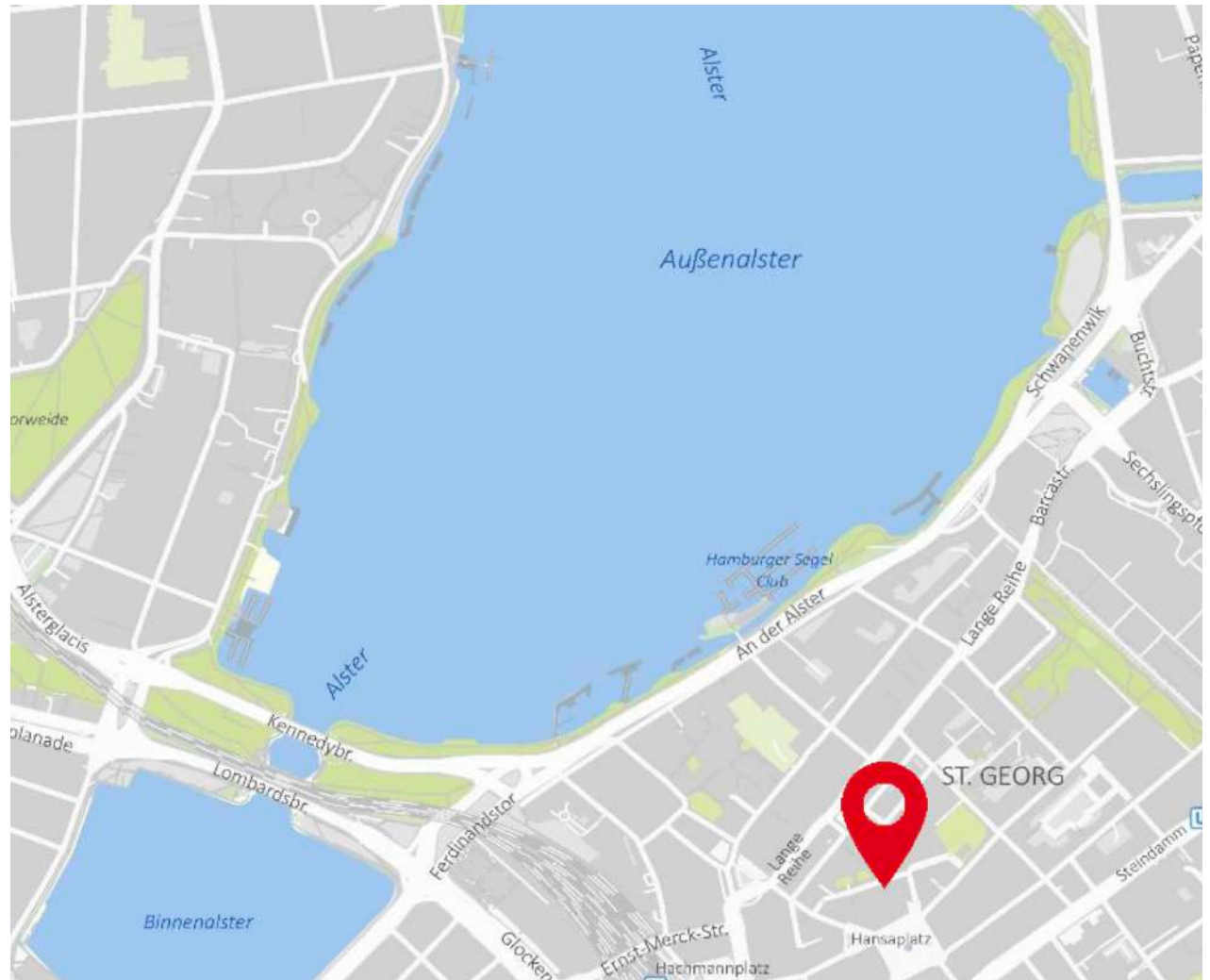
Zurückgezogen mittendrin

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.



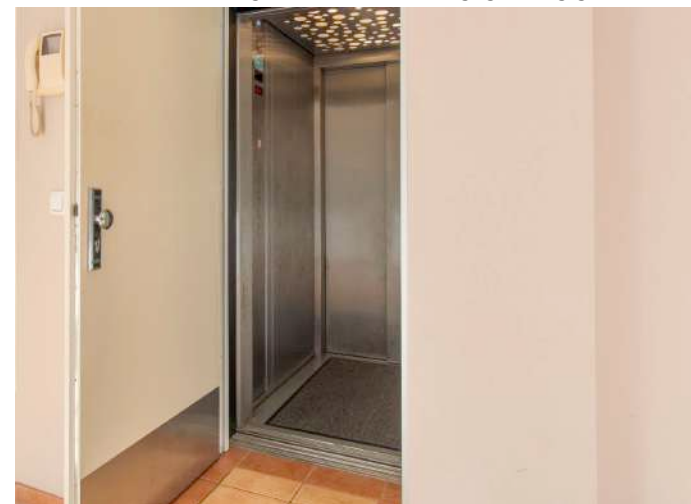
Ca. 39 m² freundlicher Essbereich mit zwei angrenzenden Balkonen



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.



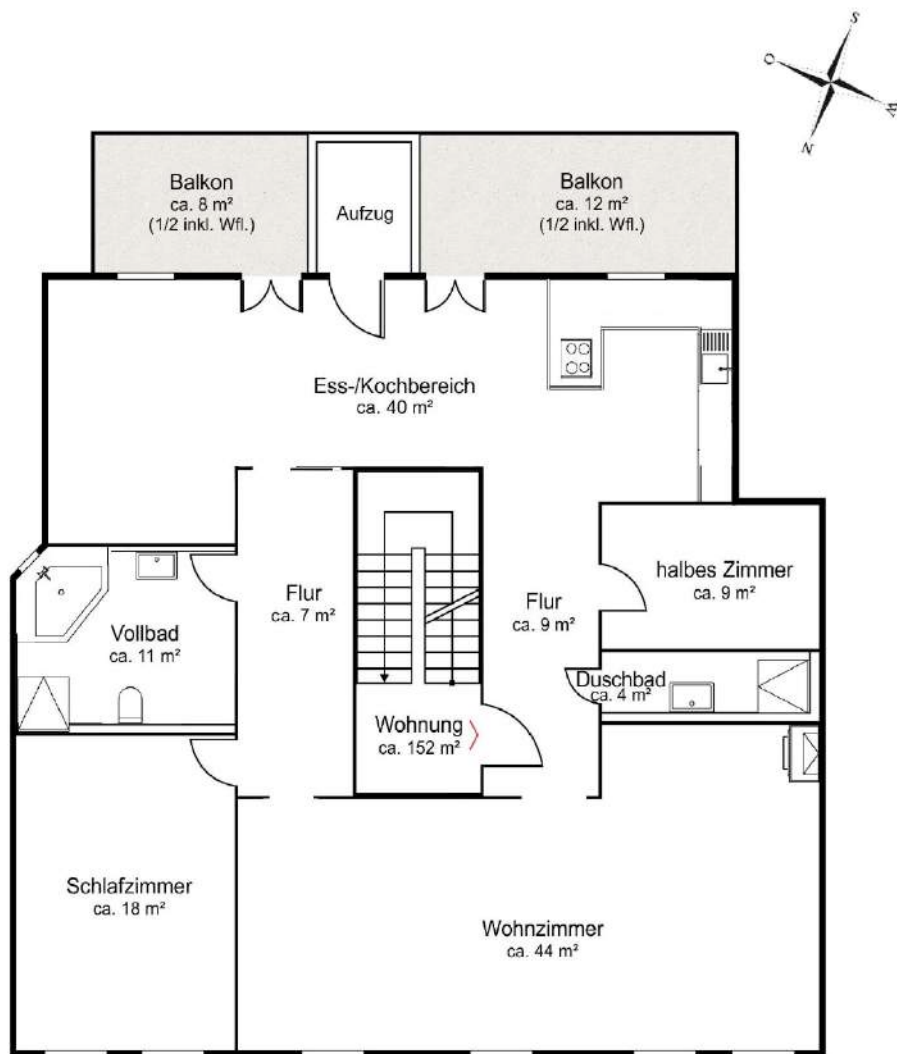
(Visualisierte Einrichtungsvorschläge)



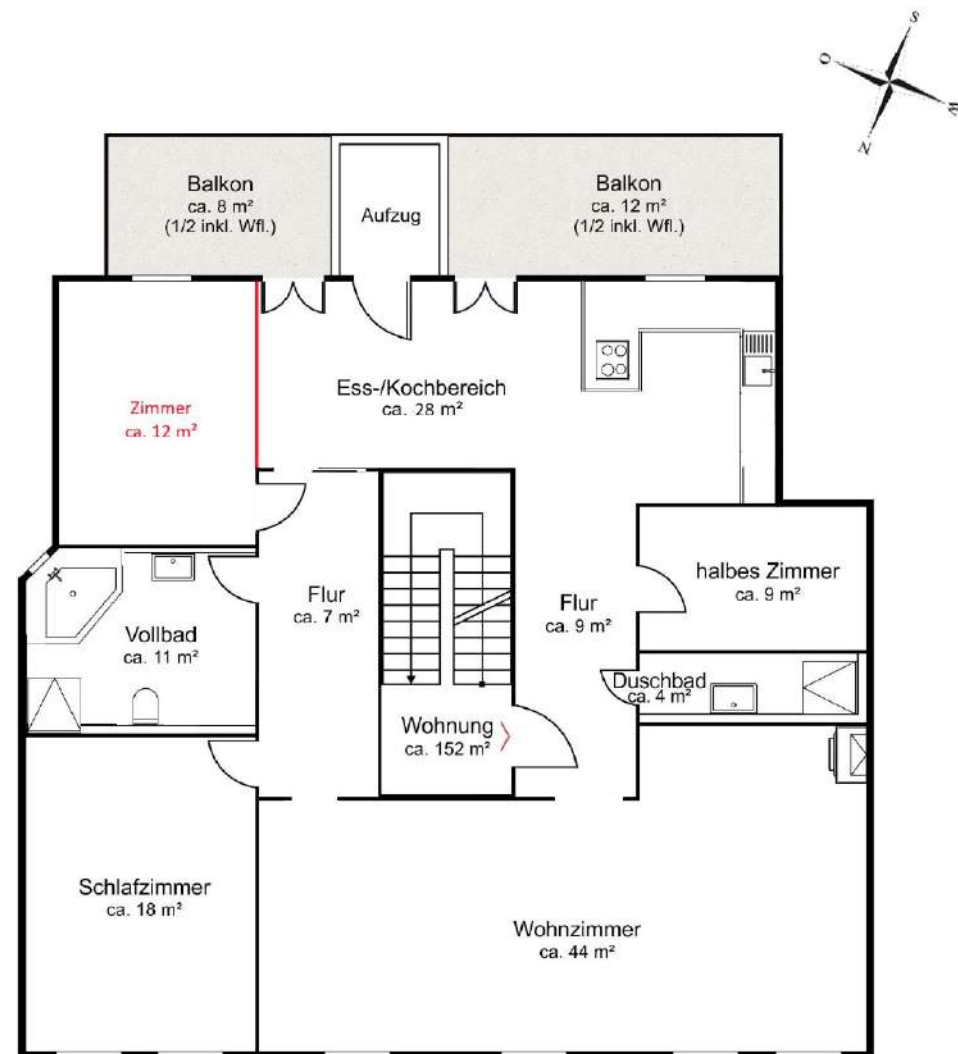
Aufzug mit Direktzugang zur Wohnung im Innenhof



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

