

Hamburg

# Szenelage Schanze: Modernisiertes, vollvermietetes Zinshaus mit knapp 1.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: CC24224A029\_online



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 4.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 902 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 310 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	CC24224A029_online	Kaufpreis	4.590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 902 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Baujahr	1891	Gesamtfläche	ca. 972 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Gewerbefläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 972 m <sup>2</sup>

Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	13.01.2034	Endenergieverbrauch	79.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Die Immobilie



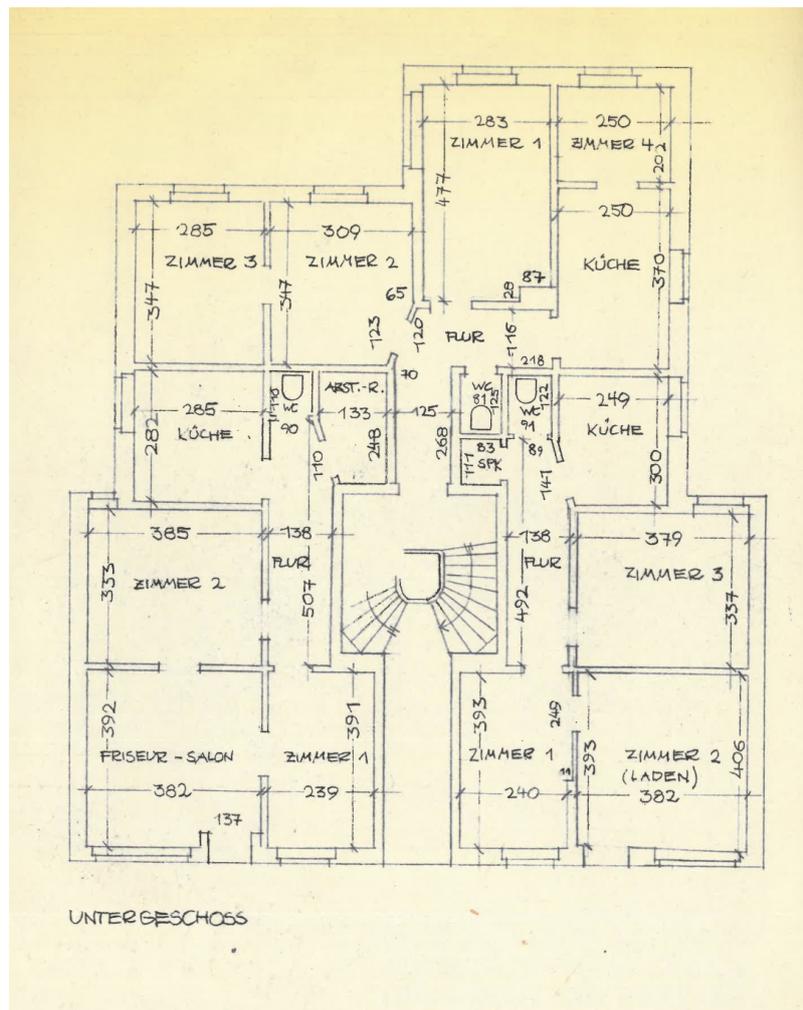
Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Die Immobilie

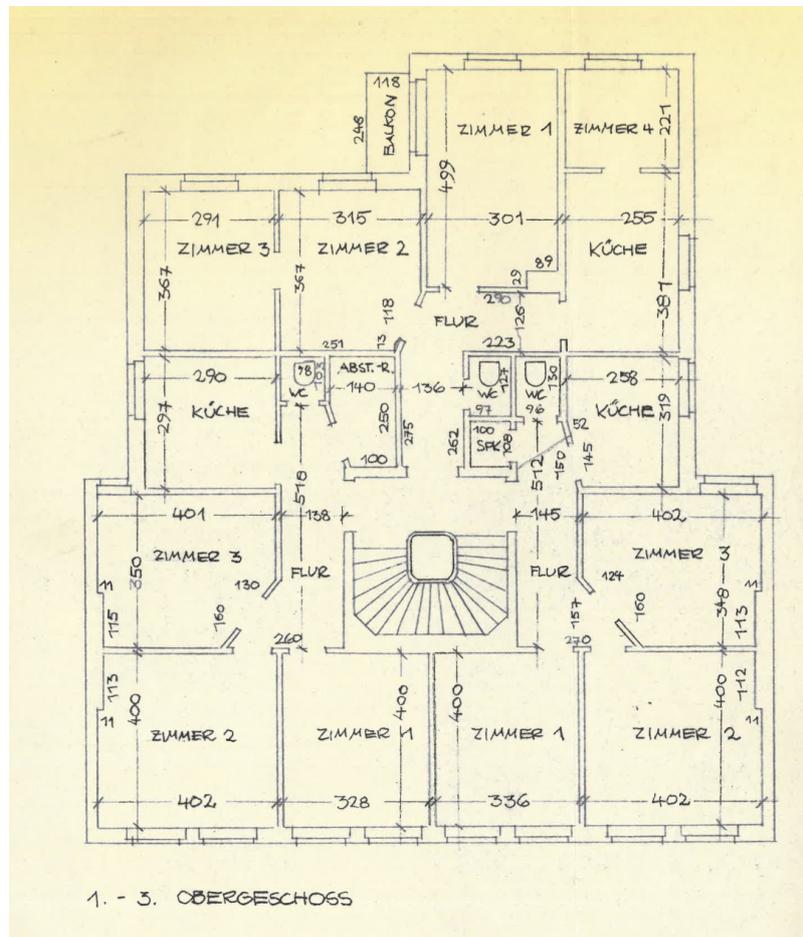


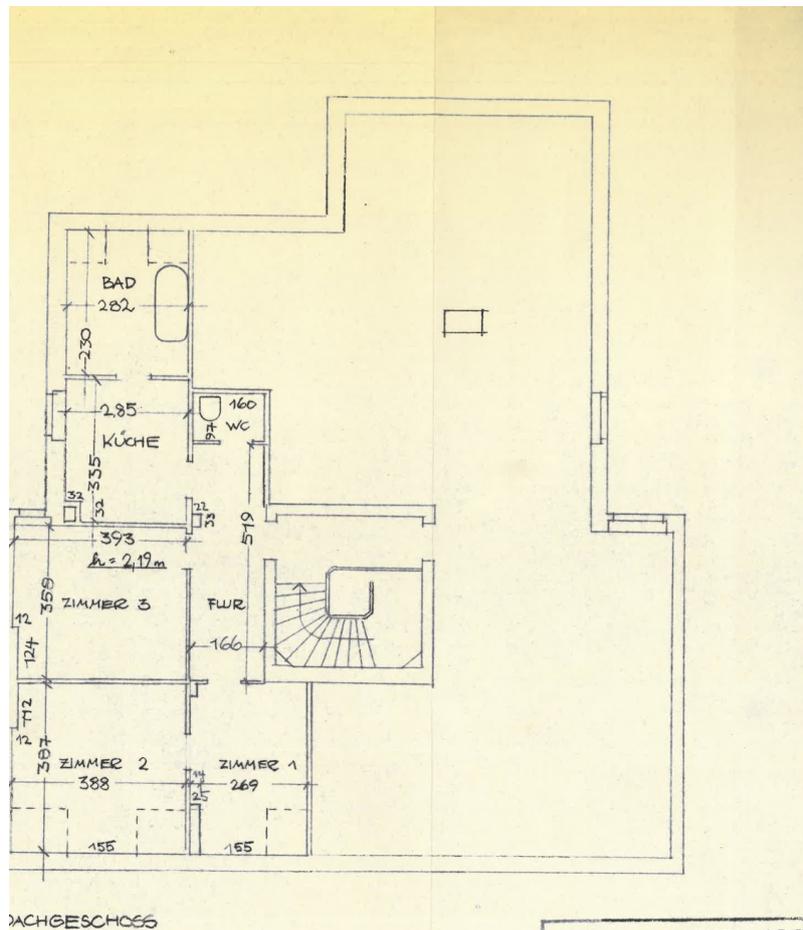
Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Ein erster Eindruck

EXKLUSIV BEI VON POLL COMMERCIAL IM ANGEBOT: Szenelage - Schanze Vollvermietetes, schön modernisiertes Jugendstil 15 Familienhaus von 1891 unter Denkmalschutz plus 1 Gewerbeeinheit, in stark gefragter Lage von Hamburg Sternschanze, in direkter Nähe zum Schulterblatt. Aus Gründen der Diskretion und zum Schutz der Mieter wird auf die Veröffentlichung von Außenaufnahmen verzichtet.

Objektbeschreibung: - viele sanierte bzw. modernisierte Wohneinheiten - durchschnittliche Wohnungsgrößen 60 m<sup>2</sup> - viele Merkmale des Baujahrs sind erhalten, zum Beispiel Dielen, Treppenhausgeländer, Stuck und alte Fliesen - mehrere Balkone an der Rückseite - Ausgänge in den kleinen Garten im Souterrain - Dachgeschoss teilweise ausgebaut - Gewerbe links ist saniert - Wohnung unten rechts wird gerade komplett saniert - das vollständige Treppenhaus ist neu gestrichen, Treppenstufen wurden blank geschliffen - Zustand der Wohnungen: sehr gut bzw. modernisiert - Wärmedämmverbundsystem Giebel- & Rückseite - auch die Dichtheitsprüfung der Grundsielleitungen wurde durchgeführt und bestanden

Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Alles zum Standort

Der Hamburger Szene-Stadtteil Sternschanze, auch als "Schanze" bekannt, ist ein lebendiger und ausgesprochen beliebter Stadtteil im Bezirk Altona. Die Sternschanze ist bekannt für seine kreative Szene, vielseitigen Cafés, Bars und Restaurants sowie kleinen Geschäfte und Boutiquen. Ein markantes Merkmal der Sternschanze ist das Schanzenviertel, ein historisches Gebiet, das von vielen Altbauten und charmanten Hinterhöfen geprägt ist. Die Mischung aus urbanem Leben und entspannter Nachbarschaftsatmosphäre macht den Stadtteil so einzigartig und unglaublich gefragt und beliebt! Die Immobilie liegt im Herzen der Sternschanze und verbindet das bunte Leben des Stadtteils mit einem Hauch von Ruhe. Die charmante Straße ist gesäumt von Altbauten mit ein paar Bäumen, und bietet eine Mischung aus Wohnhäusern und kleineren Geschäften, die das besondere Flair der Schanze unterstreichen. Die Infrastruktur ist gut entwickelt und bietet eine Vielzahl von Einrichtungen und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Verschiedene Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der direkten Umgebung der Immobilie. In der Sternschanze gibt es eine Vielzahl von Supermärkten, darunter Filialen bekannter Ketten wie Lidl, Edeka, Rewe und Biomärkte wie beispielsweise Alnatura. Die Sternschanze ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der fußläufig entfernte S-Bahnhof Sternschanze ist ein zentraler Knotenpunkt und wird von verschiedenen Linien der S-Bahn bedient. Zudem gibt es die U-Bahn-Linie U3, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen bietet. Zusätzlich sind diverse Buslinien und Fahrradwege vorhanden. Der Stadtteil bietet viele Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks wie den Schanzenpark, der Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten bietet. Kulturelle Einrichtungen wie Theater, Kinos und Musikclubs sind ebenfalls zahlreich vorhanden.

Objektnummer: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christoph Wissing

---

Neue Gröningerstraße 13 Hamburg – Commercial

E-Mail: [commercial.hamburg@von-poll.com](mailto:commercial.hamburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)