

Hamburg

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

CODE DU BIEN: CC24224A029\_online



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

PRIX D'ACHAT: 4.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 902 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 310 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CC24224A029_online	Prix d'achat	4.590.000 EUR
Surface habitable	ca. 902 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Année de construction	1891	Surface total	ca. 972 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	Modernisé
		Espace commercial	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 972 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Informations énergétiques

Chauffage	Électro	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.01.2034	Consommation finale d'énergie	79.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La propriété



CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La propriété





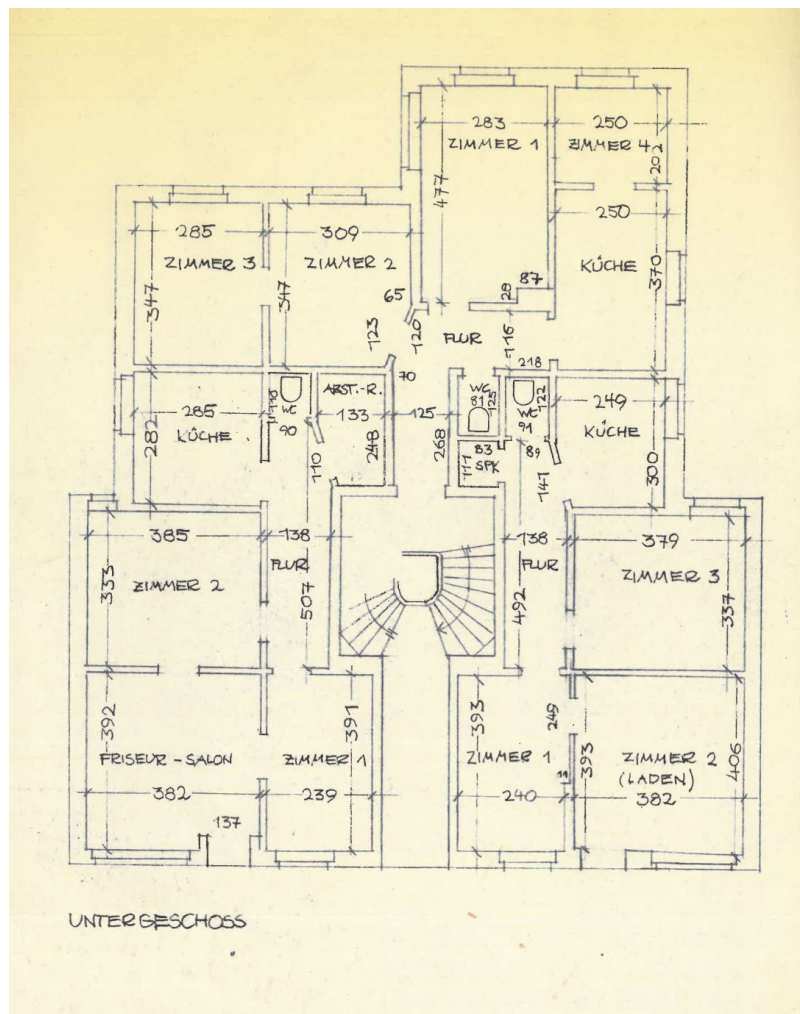
CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La propriété



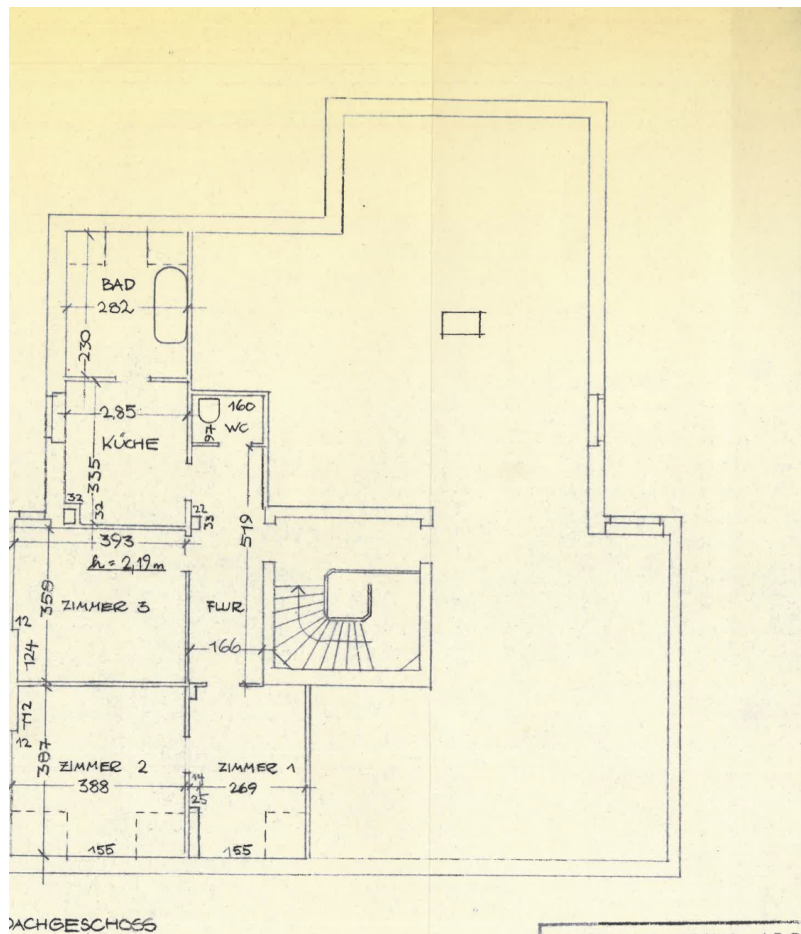
CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Une première impression

EXKLUSIV BEI VON POLL COMMERCIAL IM ANGEBOT: Szenelage - Schanze Vollvermietetes, schön modernisiertes Jugendstil 15 Familienhaus von 1891 unter Denkmalschutz plus 1 Gewerbeinheit, 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

CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)