

Hamburg

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

CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online



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

PREZZO D'ACQUISTO: 4.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 902 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 310 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	CC24224A029_online	Prezzo d'acquisto	4.490.000 EUR
Superficie netta	ca. 902 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Anno di costruzione	1891	Superficie commerciale	ca. 972 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Superficie commerciale	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 972 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Dati energetici

Riscaldamento	Eletto	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.01.2034	Consumo finale di energia	79.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1892

CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La proprietà





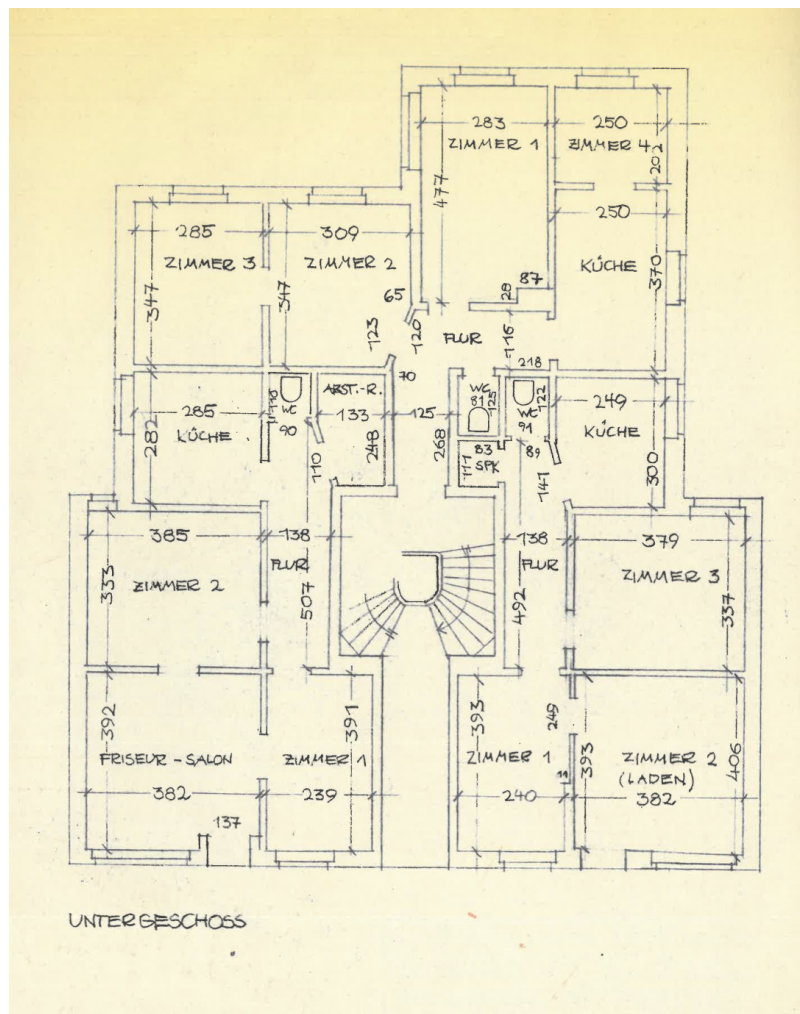
CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

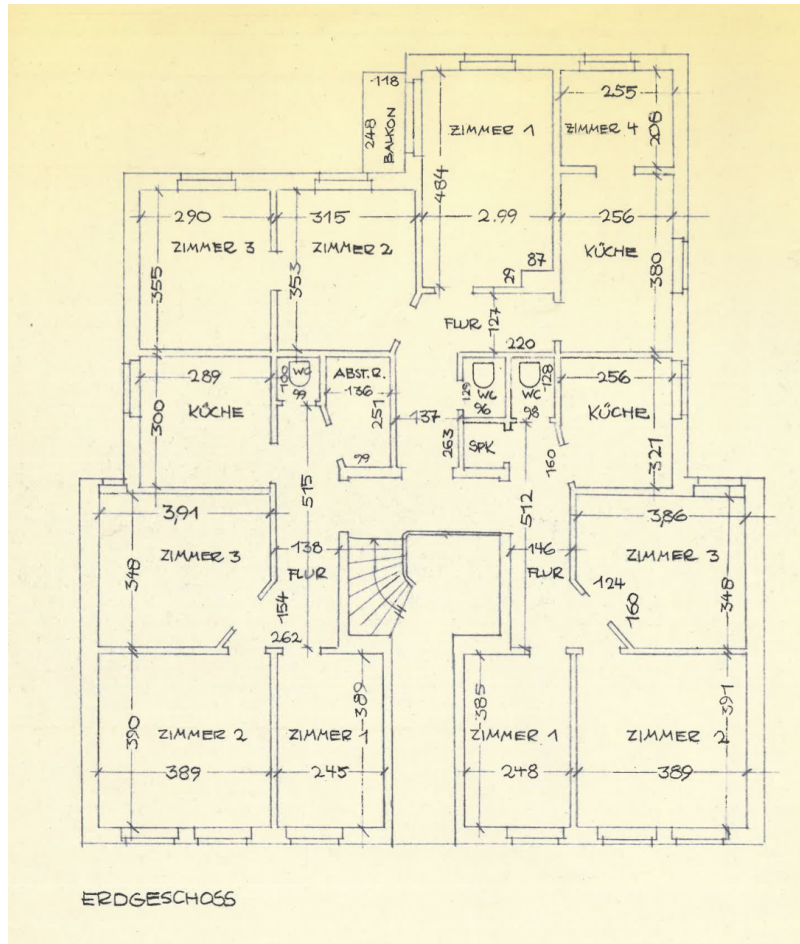
## La proprietà

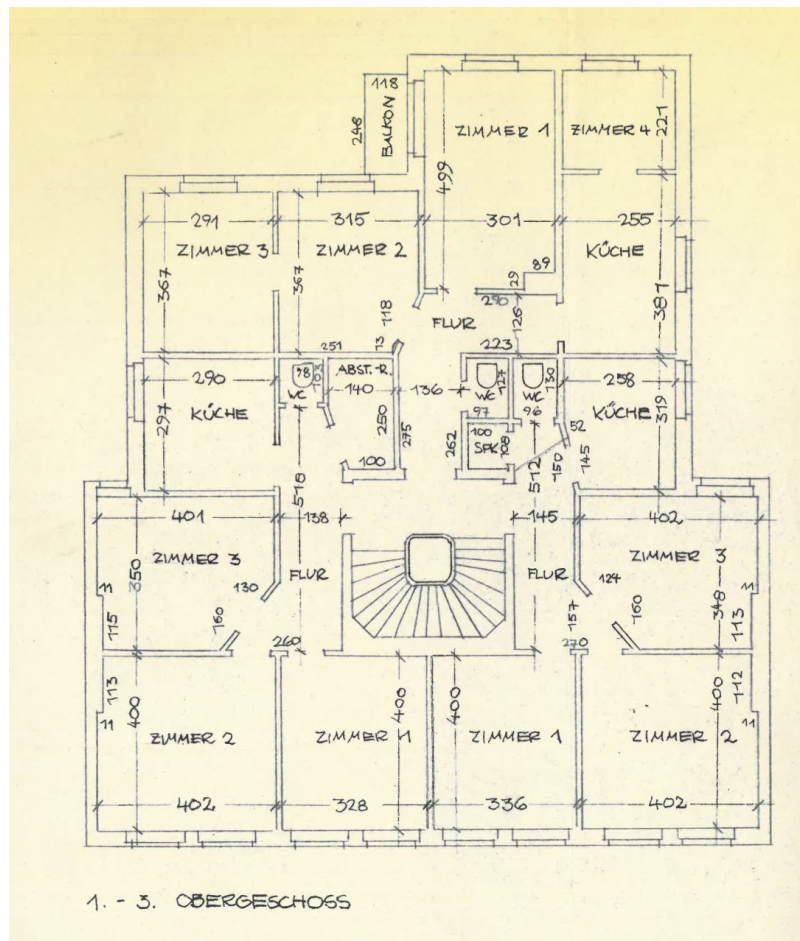


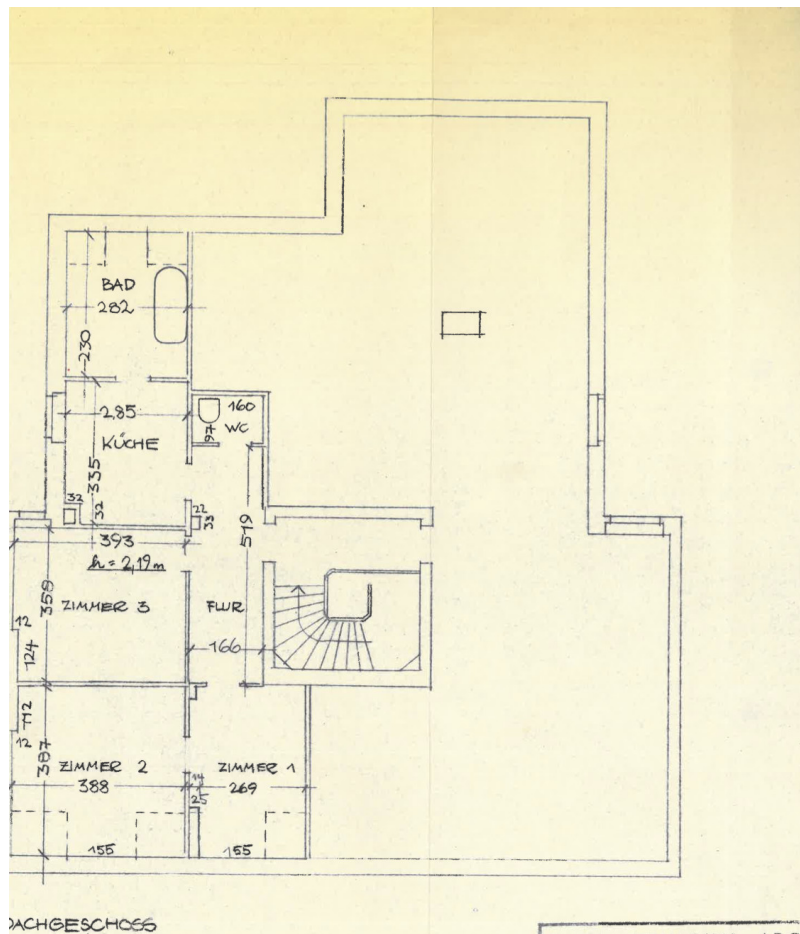
CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Una prima impressione

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

CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)