

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 |
| Superficie netta    | ca. 902 m²         |
| Tipologia tetto     | a due falde        |
| Anno di costruzione | 1891               |

|                               |                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto             | 4.490.000 EUR                                      |
| Edilizia da rendita fondiaria | Casa plurifamiliare                                |
| Compenso di mediazione        | Käuferprovision 6,25 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Superficie commerciale        | ca. 972 m²                                         |
| Stato dell'immobile           | Ammodernato                                        |
| Superficie commerciale        | ca. 70 m²                                          |
| Superficie affittabile        | ca. 972 m²                                         |

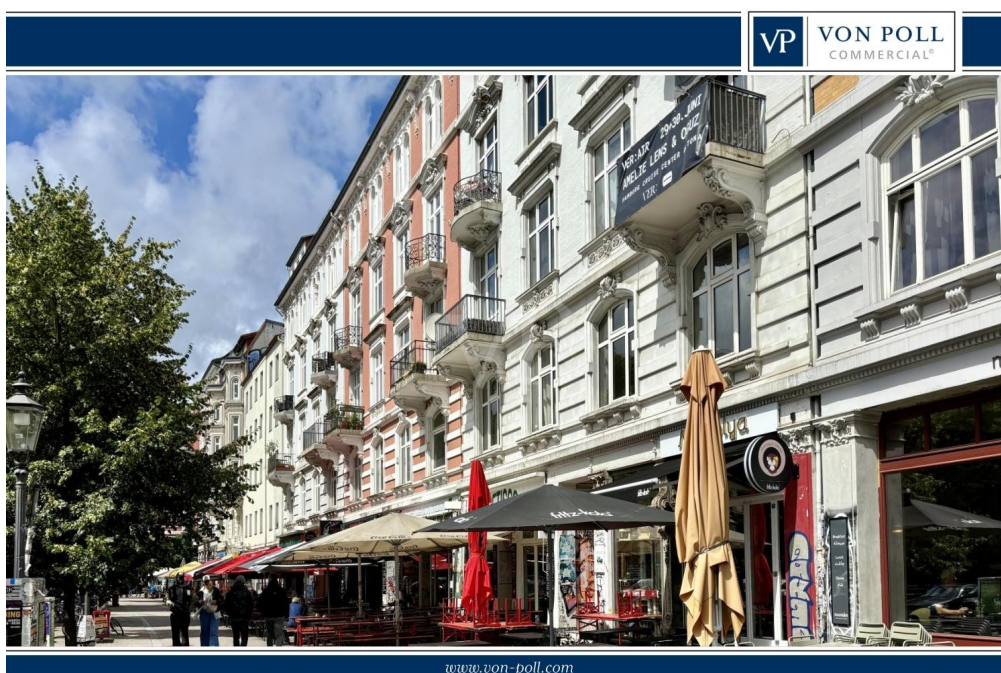
CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Elettro    | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 13.01.2034 |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |            | Consumo finale di energia                             | 79.70 kWh/m²a                       |
|                           |            | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1892                                |

CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La proprietà



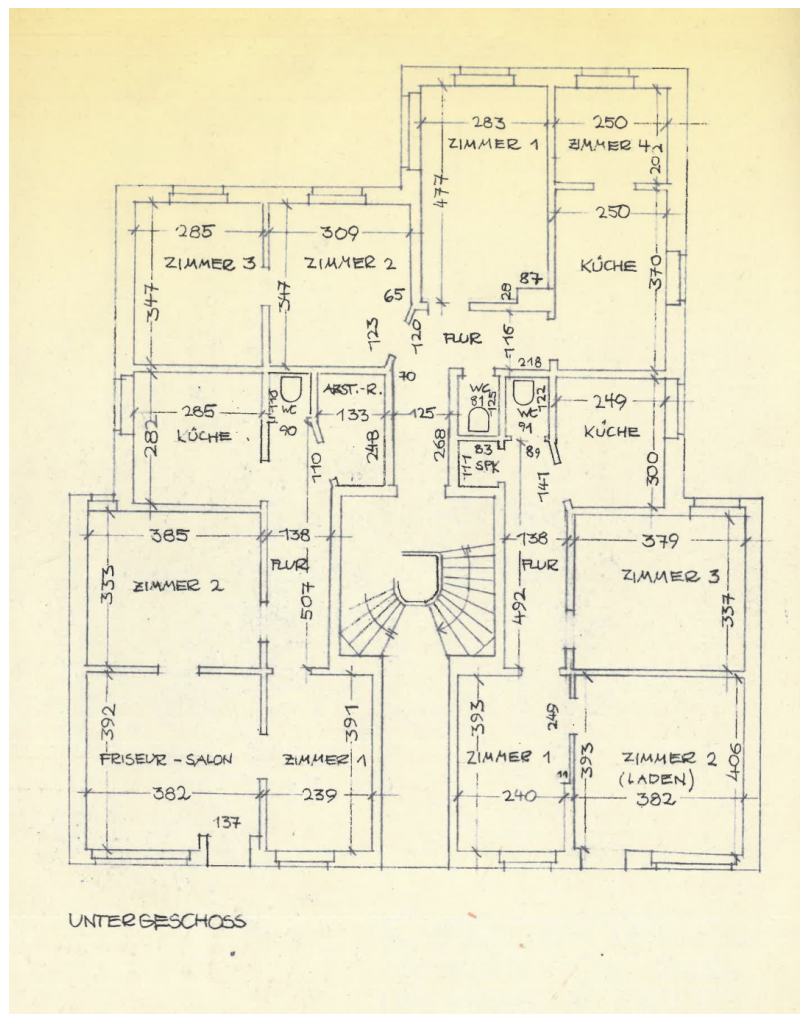
CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## La proprietà

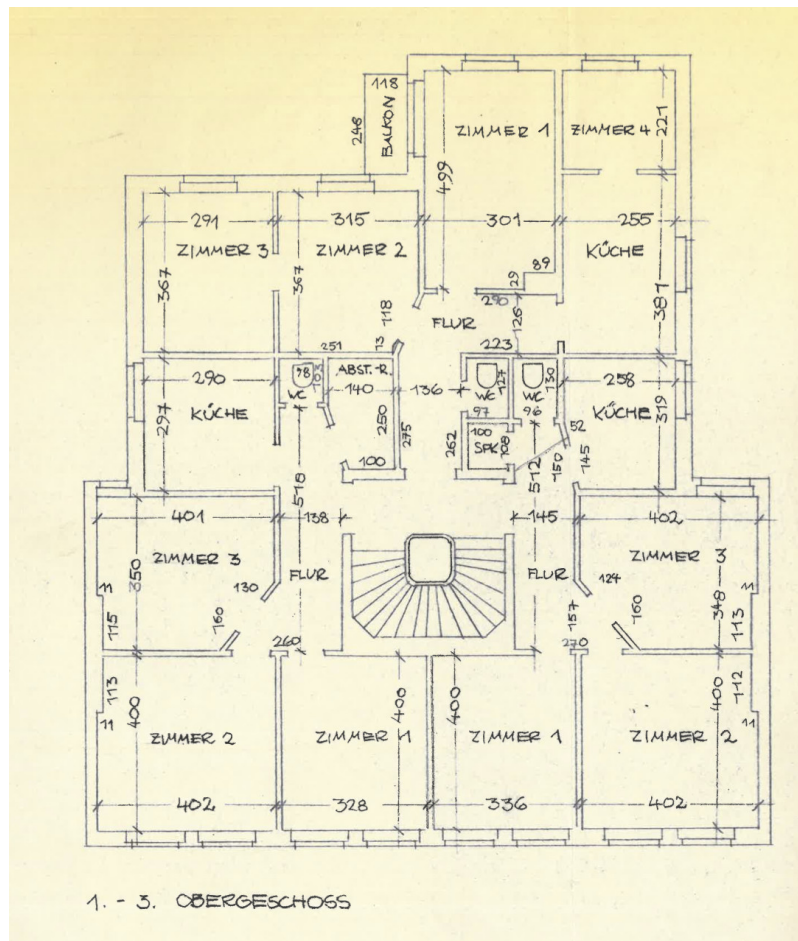


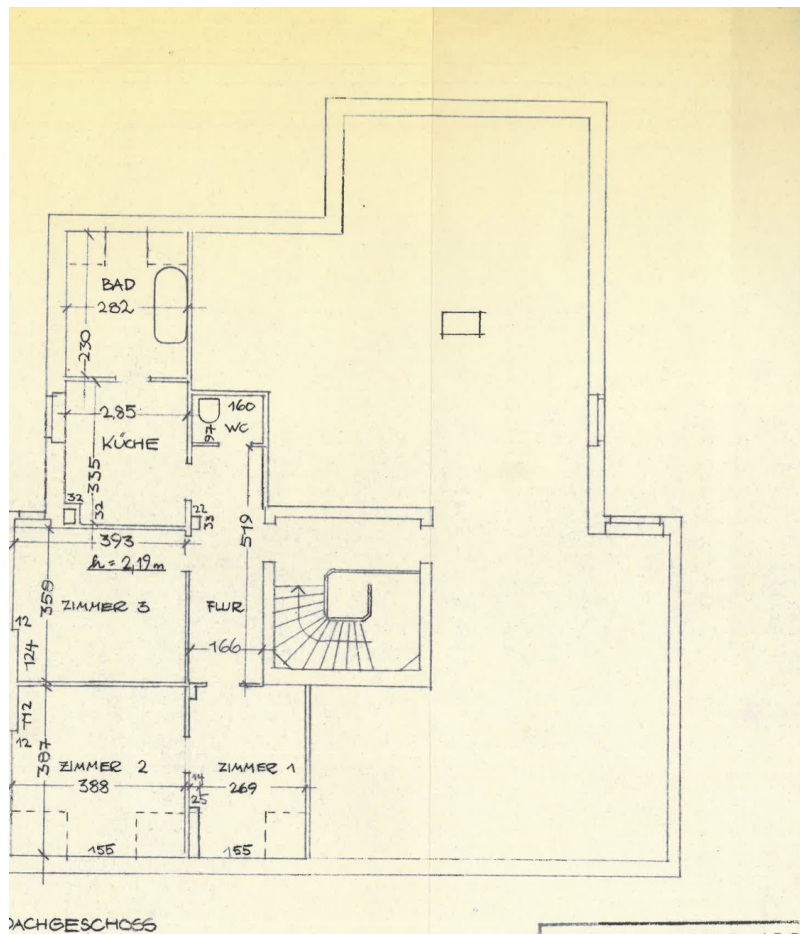
CODICE OGGETTO: CC24224A029\_online - 20357 Hamburg

## Planimetrie









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)