Hamburg – Hohenfelde

Im barrierearmen Hochparterre: Altbaujuwel an der demnächst neu gestalteten Flussparkpromenade

Objektnummer: 26132039



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

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

Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	26132039
Wohnfläche	ca. 134 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1903

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

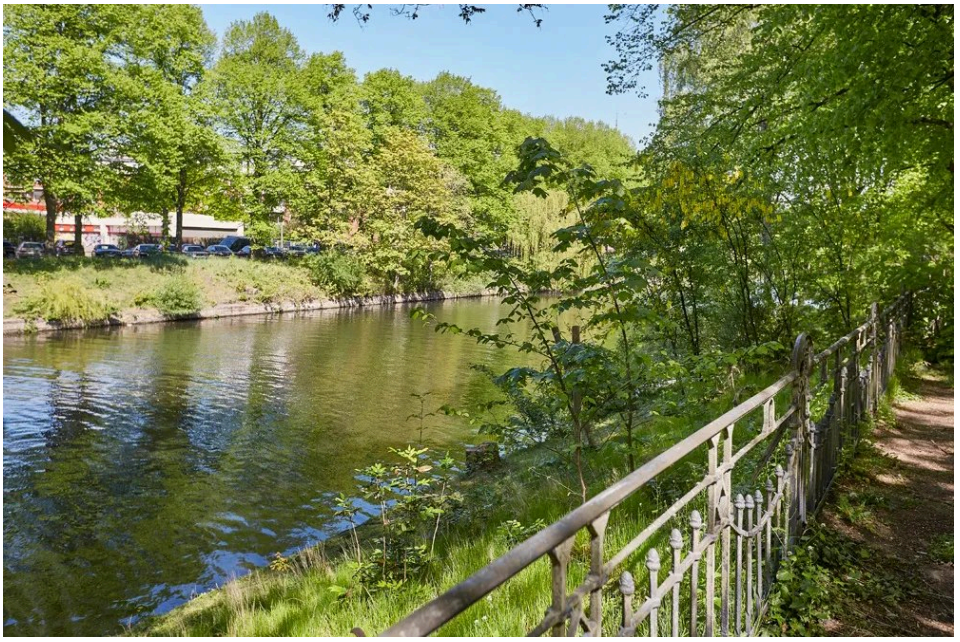
Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	125 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

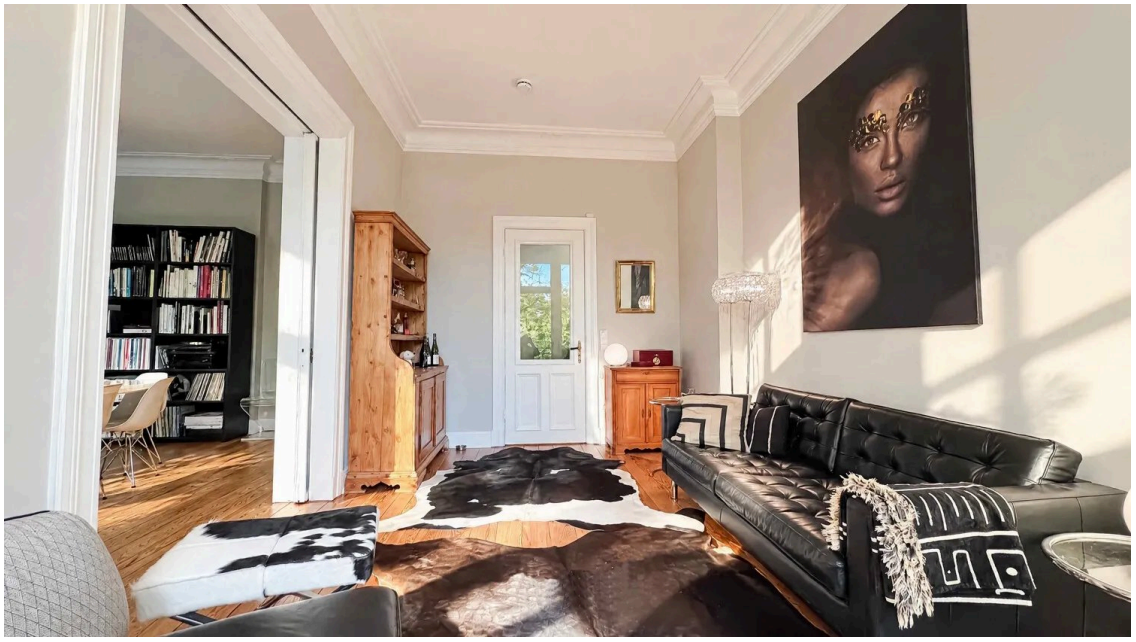
Die Immobilie





Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Die Immobilie

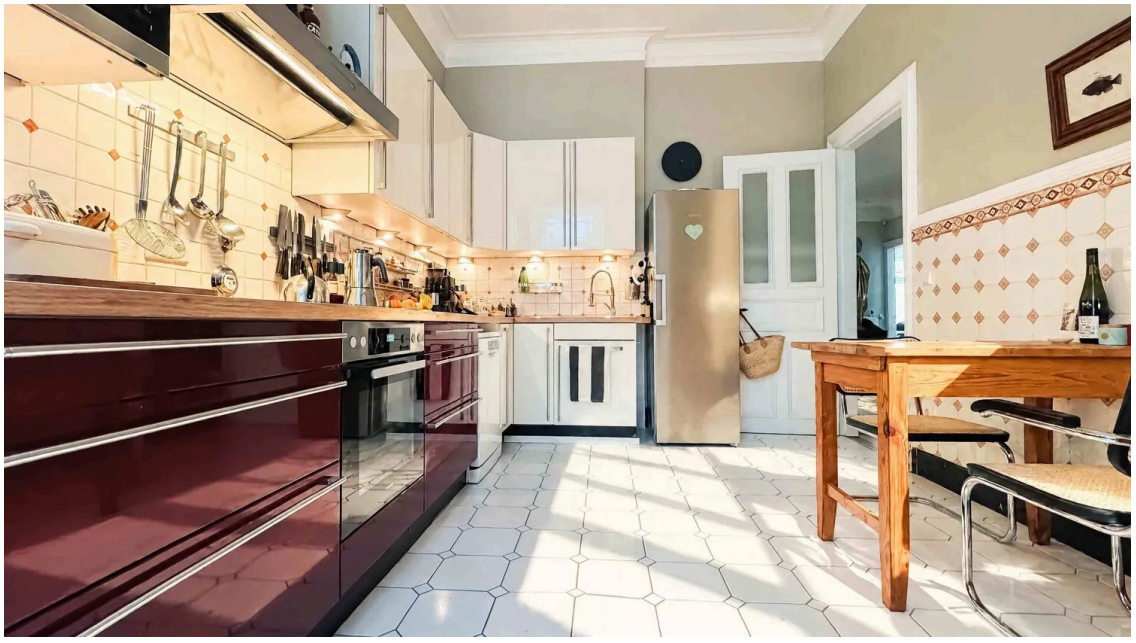




Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

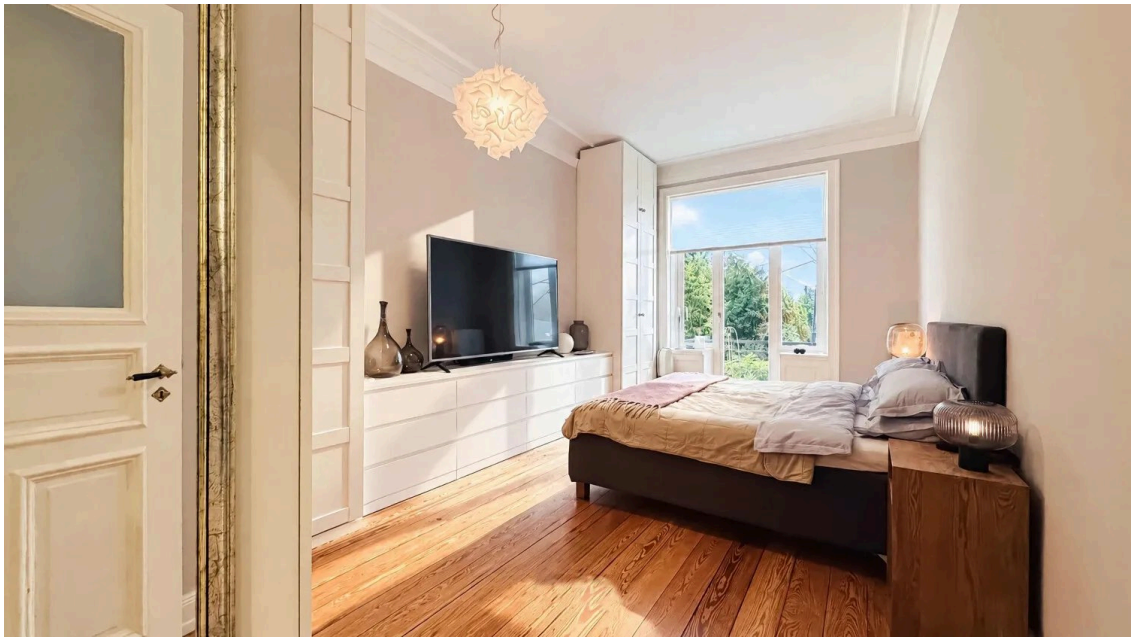
Die Immobilie





Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

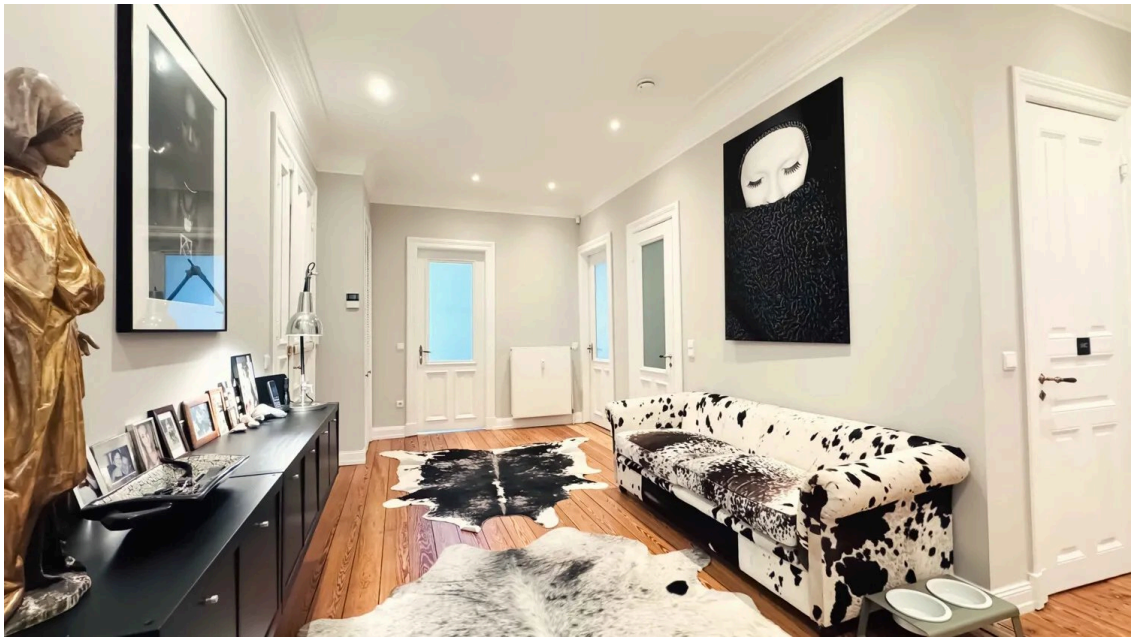
Die Immobilie

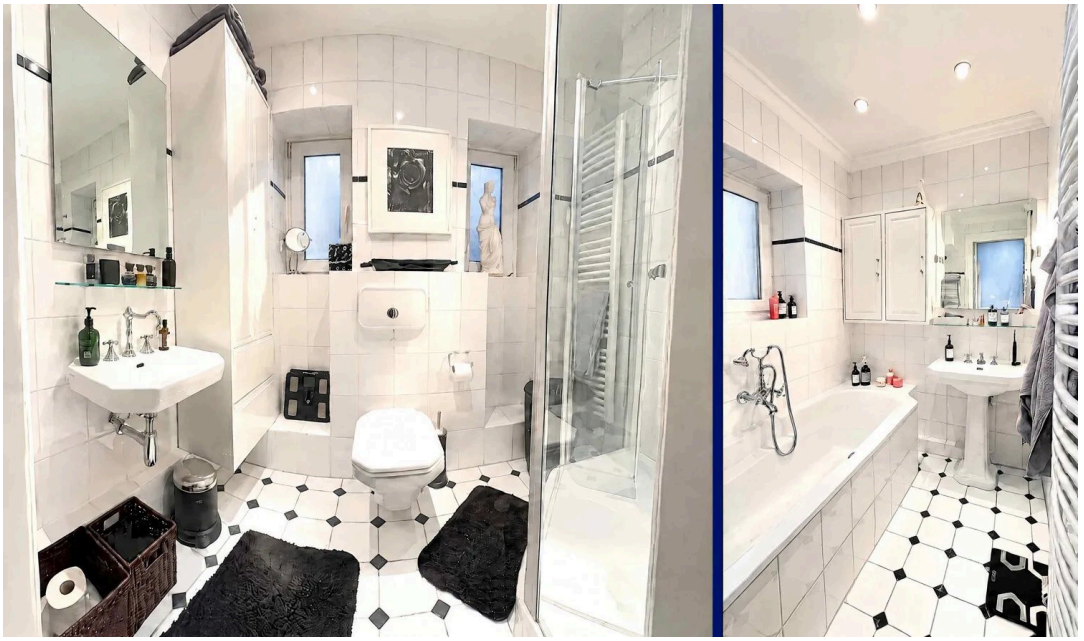




Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Die Immobilie

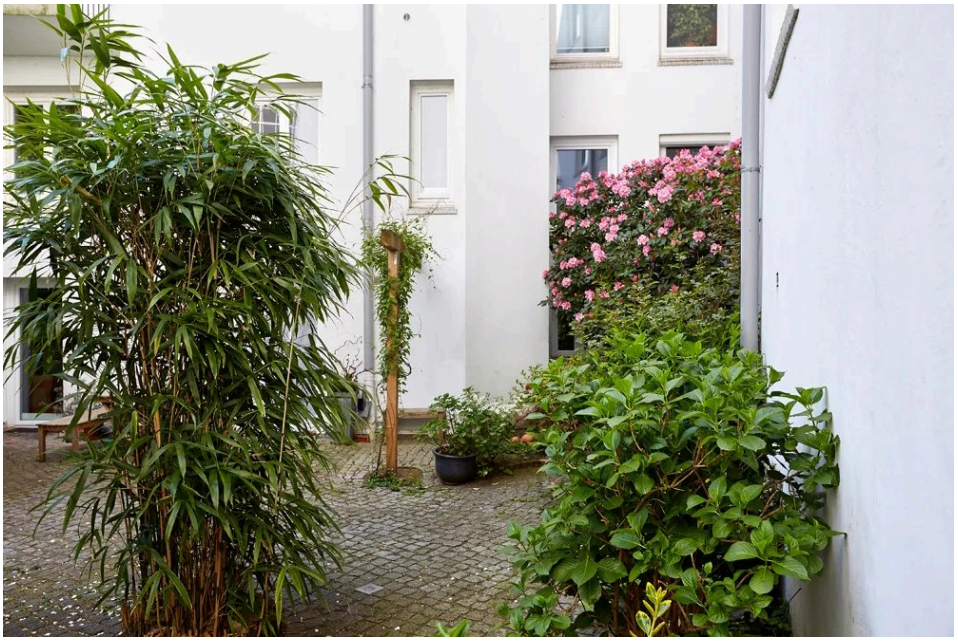




Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Ein erster Eindruck

Dieses besonders elegante, um die Jahrhundertwende errichtete Wohnhaus besticht durch seine repräsentative Fassade mit klassischen Jugendstilelementen und befindet sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand. Die insgesamt 25 Wohneinheiten verteilen sich auf zwei Hauseingänge. Bereits das Treppenhaus mit seinen gut erhaltenen Stilelementen vermittelt den besonderen Charakter des Hauses.

Auf der Rückseite befindet sich ein gemeinschaftlich genutzter, liebevoll angelegter Stadt-Garten mit Pariser Flair, der an den Park der angrenzenden Hochschule mit altem Baumbestand angrenzt. Hier hat man einen Blick fast wie in einen Wald.

Die hier zum Verkauf stehende, großzügig geschnittene Altbauwohnung liegt im barrierearmen Hochparterre und verbindet den Charme historischer Details mit einer durchdachten Raumaufteilung. Besonders prägend sind die gut erhaltenen Stilelemente und die ungewöhnliche Großzügigkeit der Räume.

Zur Vorderseite öffnet sich der Blick in Richtung Mundsburger Kanal. Zwei miteinander verbundene Wohnräume werden durch eine Schiebetür getrennt und bieten Zugang zu einem Balkon. Von hier aus lässt sich sogar das Vorbeiziehen der Alsterdampfer beobachten.

Zum ruhigen, rückwärtigen Bereich mit Blick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten liegen die beiden Schlafzimmer, die Wohnküche sowie ein weiterer, nach Süden ausgerichteter Balkon. Die zentral gelegene, großzügige Diele bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und bildet den Mittelpunkt der Wohnung.

Zur Wohnung gehören sowohl ein Duschbad als auch ein Vollbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Beide Bäder sind zeitlos in Weiß mit einem dezenten Fries gestaltet und verfügen über Fenster, die für Tageslicht und natürliche Belüftung sorgen. Im Gäste-WC ist das historische Waschbecken erhalten geblieben und unterstreicht den besonderen Altbaucharakter.

Liebevoll restaurierte Stuckelemente an den rund 3,35 m hohen Decken, kassettierte Holztüren mit Hamburger Fußleisten, historische Türbeschläge und Delfter Kacheln in der Küche verleihen der Wohnung ihren besonderen Charme.

Die Einbauküche wurde im Frühjahr 2021 mit roten beziehungsweise beigen Lackfronten überarbeitet und mit einem neuen Herd mit großem Kochfeld ausgestattet. 2026 wurde der Durchlauferhitzer und die Spülarmatur erneuert.

Die Wände der Wohnräume wurden mit Feinputz versehen und dezent farblich

akzentuiert. Hier wurde komplett in den Farben von Farrow & Ball gestrichen, dem britischen Luxus-Farben- und Tapetenhersteller.

Der schöne Dielenboden wurde frisch abgeschliffen und matt versiegelt.

Eine Speisekammer sowie ein zusätzlicher, großzügiger Kellerraum ergänzen das Raumangebot der Wohnung.

Im Kellergeschoss des Hauses steht den Bewohnern auch ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung.

Ein ganz besonderes Highlight wird die neu gestaltete Uferpromenade sein, die die Stadt Hamburg plant. Hier finden Sie alle Informationen dazu:

https://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-nord/article410991307/hamburg-wassertaxis-kleine-inseln-neue-plaene-fuer-hartwicusstrasse-und-mundsburger-kanal-1.html

https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/bukea/themen/hamburgs-gruen/aktuelle-projekte/klimastrassen/konzept-zur-hartwicusstrasse-bezirk-nord

Wenn Sie also eine wunderschöne, moderne und einzugsbereite Altbauwohnung direkt am Wasser suchen, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Alles zum Standort

Zentrales und urbanes Großstadtleben oder wassernahes Leben an der Alster? Der Hamburger Stadtteil Hohenfelde vereint diese zwei Gegensätze mit Bravour.

1773 hatte Hohenfelde schätzungsweise 30 Einwohner. Heute sind es ca. 10.000 Einwohner, die sich für Hohenfelde und damit ein Leben in Alsternähe mit vielen hübschen Jugendstil-Stadthäusern, aber auch ganz bodenständigen Wohnhäusern entschieden haben.

Hohenfelde ist mit seinen 1,15 Quadratkilometern einer der kleinsten Stadtteile Hamburgs, bietet dafür umso mehr Vielfalt.

Zum Herunterkommen eignet sich die als Segel-Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Plätzen hervorragend. Die gut 7,5 Kilometer um die Alster herum bieten sich perfekt als Rundwanderweg, Fahrrad- oder Joggingstrecke mitten im Herzen von Hamburg an und garantieren Ihnen einen guten Entspannungseffekt. Vor allem die Alsterwiese und die sich im Umbau befindliche Hohenfelder Bucht sind freizeitlich beliebte Treffpunkte.

Durch die zentrale Lage und gute infrastrukturelle Anbindungen an die weiteren Stadtteile können Sie ein vielfältiges Angebot an Unternehmungen in kurzer Zeit erreichen. Sei es ein Besuch in einigen der bedeutendsten Museen Hamburgs, der Alster-Schwimmhalle oder das Stöbern auf den Flaniermeilen wie zum Beispiel Papenhuder Straße, Hofweg bis hin zum Mühlenkamp oder die im Nachbarstadtteil St. Georg befindliche Lange Reihe. Die Vielzahl an kulturellen Möglichkeiten, trendigen Cafés, Bars und Restaurants sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erhöht die Möglichkeiten immens.

Hohenfelde ist ein Stadtteil an der Außenalster im Bezirk Hamburg-Nord der Freien und Hansestadt Hamburg. Hohenfelde liegt zwischen St. Georg im Westen und Eilbek im Osten, im Norden grenzt es an die Uhlenhorst, im Süden an Borgfelde. An den Grenzen zu St. Georg und Borgfelde befinden sich die großen Krankenhäuser Asklepios Klinik und Marienkrankenhaus.

Die U-Bahnlinien U1 und U3 sowie diverse Buslinien (u. a. Die Metrobusse 6, 17, 18) erschließen den gesamten Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Hohenfeldes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26132039 - 22087 Hamburg – Hohenfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com