

Exposé

Wohnung in Hamburg

FREI: Sternschanze 78 qm, 7 Räume, 156,- Wohngeld, renov.bed.



Objekt-Nr. OM-267977

Wohnung

Verkauf: **510.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Karp

Lindenallee 43
20259 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,50 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	156 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bausubstanz:

Rotklinker-Mehrfamilien-Haus mit 13 WE; Massivbauweise, Satteldach mit Zementpfanne, 15-cm-Spannbetondecken, 2,55 m lichte Deckenhöhe.

KEIN Balkon, KEIN Fahrstuhl. Dezentrale Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer).

Gemeinschaftlicher Wäscheboden (60 qm), Fahrradkeller (24 qm), Müllraum (5 qm), Waschmaschinenkeller (17 qm), Gemeinschaftsgarten (267 qm).

Modernisierungen in den 80- und 90er Jahren:

Thermopen-Fenster, Dacheindeckung mit Kupferrinne und Fallrohren, Grundziel- und Kaltwassersteigeleitungen neu.

2004 - 200 Treppenhausmodernisierung:

Video-Gegensprechanlage, Drehstrom-Anschlüsse in den Wohnungen,

Haus- und Wohnungsabschlusstüren (diese nach Schutzklasse 2) neu.

2018/2023:

Grundziel-Dichtheitsprüfung und Energieausweis.

Heizung aktuell:

Noch 2 WE mit Nachtspeichern (im Sondereigentum); 1 WE mit Einzel-Gastherme (im SE); 9 WE bereits an zentrale Gastherme (im Eigentum der Heizungsgemeinschaft) angeschlossen. Diese Wohnung kann sich an der Heizungsgemeinschaft einkaufen (ca. 1.000 €).

Heizung Zukunft:

Ein Fernwärme-Anschluss befindet sich in der MarthasträÙe in Sichtweite. Die WEG hat beschlossen, sich ans FW-Netz anzuschließen. Dies wird erwartet für 2026.

In Planung: Anschluss aller Wohneinheiten an das Glasfaser-Netz bei willy.tel, Hamburg (vermutlich 2025). Dieser Anbieter ist zur Hälfte in städtischem Besitz.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 3. OG rechts (End-Etage) und bildet mit einer 2-Zimmer-Wohnung mittig und einer 3-Zimmer-Wohnung links eine Geschosseinheit.

4 Zimmer (24, 15, 10 und 10 qm), Flur (9 qm), Küche (5 qm) und Bad (5 qm). Zur Wohnung gehört ein ca. 10,5 qm großer Kellerraum.

Die Wohnung wurde nach Fertigstellung 1957 nur einmal vermietet. Dementsprechend überwiegt der modernisierungsbedürftige Zustand (Fußbodenbeläge, elektrische Stromversorgung, Küchen-, Bad- und Sanitäreinrichtung sind vollständig zu erneuern). Hinzu kommt die Neu-

Versorgung durch Heizung.

Der Erwerber kann somit in vollem Umfang Einfluss auf die Gestaltung der Wohnung nehmen und - je nach Fähig- und Möglichkeiten - die Ar-

beiten auch ganz oder teilweise selber vornehmen.

Wohngeld aktuell: 156,- € (zuzüglich Grundsteuer, Energie, Medien usw.).

Achtung! Die Wohnung liegt in einem Gebiet der sozialen Erhaltungsverordnung. Es wird dringend empfohlen, das neue amtliche Merkblatt der Behörden zu Veränderungswünschen der Erwerber an die Bausubstanz zu studieren: d-sozerhvo-merkblatt.pdf (hamburg.de).

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Kaufpreis:

Der Bodenwert der Liegenschaft beträgt laut BORIS HH 2,02 Mill. €

(baureifes Land, MFH, WGFZ 2.30, 3.959,- €/qm, Stand 1. 1. 2024). Somit entfällt allein auf diese Wohnung ein Anteil an Grund und Boden von rd. 177.000 €. Feuerkassen-Versicherungssumme 2,409 Mill. €

(Stand 1. 1. 2025)

Makler:

Bei tatsächlich vorhandenen Interessenten ist eine stille Vermarktung denkbar.

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Fehler.

Lage

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr am Rande des Schanzenviertels (Eimsbütteler Teil) mit szenetypischem Gepräge (Bars, Cafés, Restaurants usw.) in fußläufiger Nachbarschaft. Sehr zentrale Lage zu Alster, Innenstadt, Uni-Viertel, Messe, Hafen, St. Pauli und Altona. Dementsprechend sind U-, S-, Fern-Bahn-Anschlüsse und Busse vorhanden.

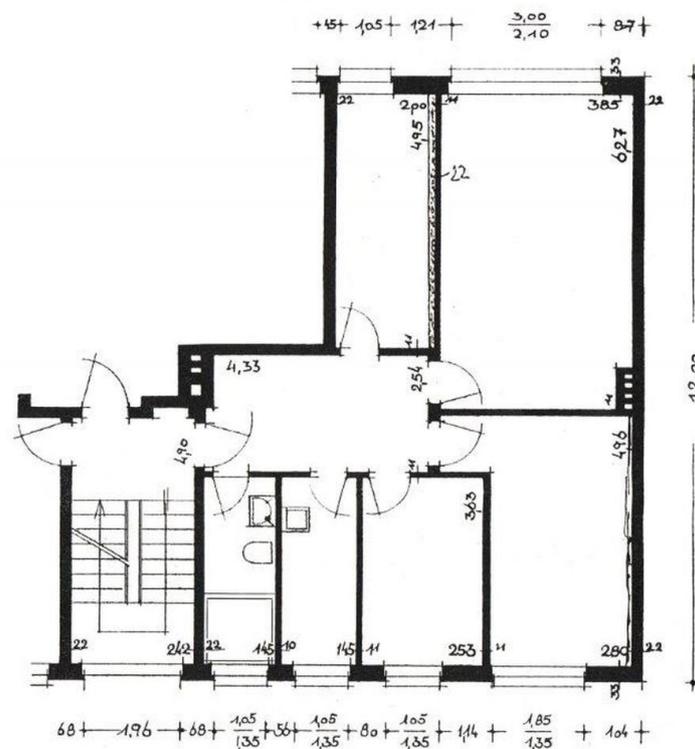
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

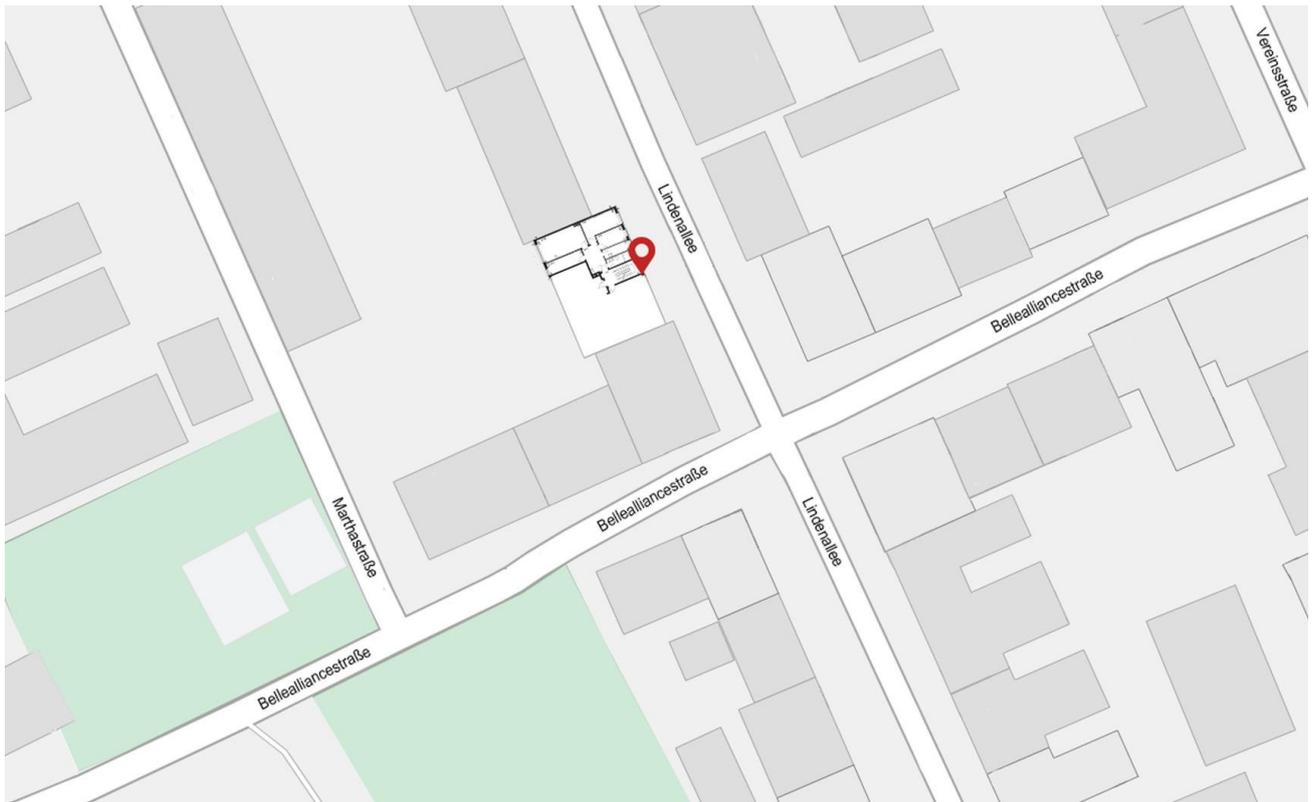
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

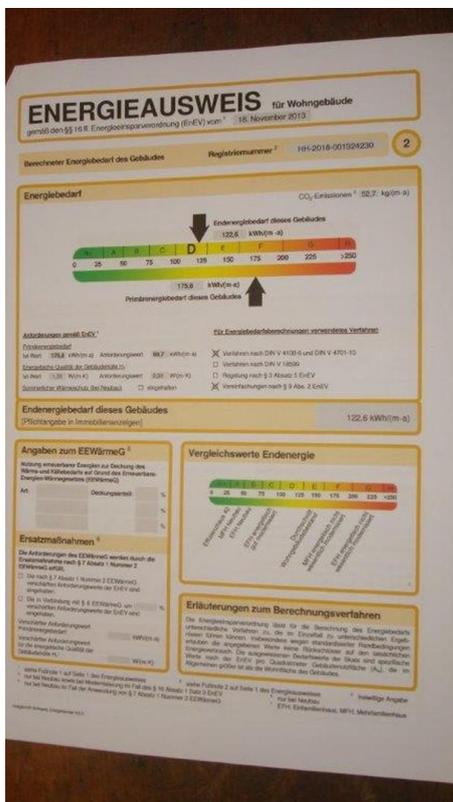


Grundriss 1957

Exposé - Galerie



Stadtplan Ausschnitt



Energie-Ausweis 2018



Wohnung straßenseitig

Exposé - Galerie



Garten



Flur (9 qm)

Exposé - Galerie



kl. Zimmer gartenseitig, 10 qm



Wohnzimmer gartenseitig, 24 qm

Exposé - Galerie



Wohnzimmer innenseitig, 24 qm



kl. Zimmer straßenseitig, 10 q



Küche (5 qm)

Exposé - Galerie



Duschbad/WC (5 qm)



Blick in den Garten (S-W-Lage)