

VON JÄRTEN & CIE



Bild: © liquid-photography.com

SACHVERSTAND · PERSÖNLICHKEIT · ENGAGEMENT

VON JÄRTEN & CIE

Grundbesitz und Immobilienvermittlungs-GmbH

Alte Rabenstraße 22 · D-20148 Hamburg

T +49 (0)40 53 79 767 0 · www.vj-cie.de





HAMBURG/EPPENDORF

HANSEATISCHES UNDERSTATEMENT

Leben oder investieren in Eppendorf: In einem etwa 1899 erbauten, herrschaftlichen Jugendstil-Mehrfamilienhaus stehen zwei familien-gerechte Wohnungen in begehrter Größe zum Verkauf. Das Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz, hat eine aufwändig mit Stuck verzierte Fassade und umfasst insgesamt zehn Wohneinheiten.

den sorgen für warme Wohnlichkeit und bieten alle Möglichkeiten zu einer individuellen und zeitgeistigen Raumgestaltung. Bei den hier gezeigten Fotoaufnahmen handelt es sich um eine sanierte Musterwoh-nung.

Im Eingangsbereich spiegeln originäre, der Zeit der Jahrhundertwende entstammende Kacheln und detailliert ausgebildete Stuckelemente an der Decke den Jugendstil-Charakter des Hauses wider. Auch das Treppengeländer und ein Handlauf aus massivem Holz vermitteln historischen Charme.

Die Wohnungen befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine neue, bereits installierte Gasheizung, an die die Wohnungen angeschlossen werden können. Die entsprechenden Leitungen wurden dafür bis vor die Wohnungen verlegt. Ein Ausbau des Dachgeschosses steht an: Dieser wurde bereits genehmigt und wird voraussichtlich 2022/2023 umgesetzt.

Beide Wohnungen sind vermietet und sehr gut geschnitten. Sie verfü- gen jeweils über 4,5 Zimmer auf ca. 100 m² sowie zwei Balkone, eine Küche, jeweils ein Badezimmer und ein separates WC.

DIE LAGE

Lebhaftes Urbanität, elegante Jugendstilhäuser, hohe Lebensqualität und die direkte Nähe zu Alster und Isebek-Kanal verleihen dem Stadtteil seinen ganz eigenen Charakter. Der Eppendorfer Park, der Innocentiapark oder der Bolivarpark sind fußläufig erreichbar. Eppendorf ist zeitlos attraktiv – und wird immer ein magischer Anziehungspunkt für Menschen sein, die das Besondere lieben.

Auch hier zeigt sich Jugendstil in schönster Ausprägung: Dezent Stuckarbeiten und ein großzügiges Raumgefühl schenken den Woh-nungen eine besondere Atmosphäre. Charakteristische Dielenbö-

EINHEITEN: 2 WOHNFLÄCHEN: je ca. 100 m² ZIMMER: je 4,5 ENERGIEDATEN: EA nicht erforderlich, da Denkmalschutz, HZG Gas (Zentral- heizung, 2020) BAUJAHR: 1899 WOHNGELD: je ca. € 150,-/Monat KAUFPREIS: je € 950.000,- zzgl. 3,57% Courtage inkl. gesetzl. MwSt.

Bilder: © VON JÄRTEN & CIE

VON JÄRTEN & CIE

Grundbesitz und Immobilienvermittlungs-GmbH · Alte Rabenstraße 22 · D-20148 Hamburg
T +49 (0)40 53797670 · anfrage@vj-cie.de · www.vj-cie.de

VON JÄRTEN & CIE





HAMBURG/EIMSBÜTTEL WOHNEN MIT **JUGENDSTIL- ALTBAUFLAIR**

Logieren oder investieren im trendigen Eimsbüttel. In zwei etwa 1900 erbauten Jugendstil-Mehrfamilienhäusern stehen 15 charmante Jugendstil-Wohnungen zum Verkauf: Zehn davon sind vermietet, fünf Wohneinheiten werden frei veräußert.

Alle Wohnungen verfügen über zwei oder drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen oder zwei Balkone auf einer Wohnfläche von 34 m² bis 70 m² (DIN 277). Die meisten von ihnen haben Pitchpine-Dielenböden. Die im Erdgeschoss gelegenen Wohneinheiten überzeugen zusätzlich mit einer nach hinten ausgerichteten Terrasse und einem kleinen, idyllischen Garten.

Die Vorderfassaden beider Häuser wurden 2020, bzw. 2021 überarbeitet. Südbalkone wurden angeständert und die Vorgärten neugestaltet. Auch das Dach erfuhr eine Renovierung und wurde neu gedeckt.

Die meisten Wohnungen verfügen über eine Nachtspeicherheizung.

Es wurde jedoch bereits eine Gaszentralheizung installiert, an welche sämtliche Wohnungen angeschlossen werden können. Bei den vermieteten Wohneinheiten bestehen zumeist langfristige Mietverträge.

LAGE UND POTENZIAL

In Eimsbüttel verschmelzen Urbanität und Diversität zu einem bunten Miteinander. Kein Wunder also, dass Eimsbüttel bei Menschen aller Altersklassen so begehrt ist. Wohnungen in einer so begehrten Lage sind immer stärker gefragt. Allein seit 2018 sind die Immobilienpreise im Stadtteil um mehr als 43% gestiegen – und dieser Trend dürfte weiter anhalten. Wohnungsgrößen von zwei bis drei Zimmern gelten zudem als besonders gut vermietbar.

Zwei Häuser mit viel Potenzial, die ein ideales Investment darstellen. Hier haben Sie eine der besten Chancen auf das Wohnen oder Investieren in einem der beliebtesten Quartiere Hamburgs.

EINHEITEN: 15 **WOHNFLÄCHEN:** 34 m² bis 70 m² **ZIMMER:** 2-3 **TERRASSEN/BALKONE:** je 1-2 **ENERGIEDATEN:** EA nicht erforderlich, da Denkmalschutz, HZG Nachtspeicher, Gas **BAUJAHR:** ca. 1900 **KAUFPREIS:** von € 370.000,- bis € 560.000,- zzgl. 3,57% Courtage inkl. gesetzl. MwSt.



Bilder: © VON JÄRTEN & CIE

VON JÄRTEN & CIE
Grundbesitz und Immobilienvermittlungs-GmbH · Alte Rabenstraße 22 · D-20148 Hamburg
T +49 (0)40 53797670 · anfrage@vj-cie.de · www.vj-cie.de

VON JÄRTEN & CIE