Immobilien Wunderlich

EXPOSÉ

Stilvolle 3,5-Zimmer-Altbauwohnung in Hamburg-Eimsbüttel



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 20259 Hamburg / Eimsbüttel

Baujahr: 1887

Zimmerzahl: 3,5

Wohnfläche (ca.): 63 m²

Hausgeld (ca.): 275,- €

Anzahl Etagen: 3

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis € 459.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Eimsbüttel
> 3,5 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-93



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	20259 Hamburg / Eimsbüttel
Baujahr	1887
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	63 m²
Kaufpreis	459.000,- €
Hausgeld (ca.)	275,- €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	145,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-12-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese renovierte Altbauwohnung im Stadtteil Eimsbüttel verbindet den Charme eines klassischen Hamburger Gründerzeithauses mit einer zeitgemäßen Ausstattung. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1887, in der beliebten Bellealliancestraße - hier verbindet sich das lebendige Schanzenviertel mit dem etwas ruhigeren und charmanten Eimsbüttel.

Auf rund 63 m² verteilen sich 3,5 Zimmer mit einem vielseitig nutzbaren Grundriss. Das Wohnzimmer ist über eine große Doppelflügeltür mit einem weiteren Zimmer verbunden, wodurch sich die Räume je nach Bedarf offen oder getrennt nutzen lassen. Dieses Zimmer verfügt über einen französischen Balkon.

Die zwei weiteren Zimmer und die Küche liegen zum Innenhof. Das Duschbad mit Fenster wurde 2018 modernisiert. Ebenfalls im Jahr 2018 wurden die Elektroinstallation der Wohnung, sowie die Gasheizung für das Gebäude erneuert.

Eine Videogegensprechanlage sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein eigenes Dachbodenabteil bietet praktische Abstellfläche.

Die Kombination aus klassischem Altbaucharakter, laufenden Modernisierungen und der Lage mit kurzen Wegen zu Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und dem öffentlichen Nahverkehr prägt den Charakter dieser Wohnung.

Ausstattung:

Zur Wohnung gehören eine Einbauküche, ein französischer Balkon sowie ein eigenes Dachbodenabteil. Der klassische Altbaucharakter des Gebäudes aus dem Jahr 1887 zeigt sich unter anderem in den erhaltenen Details wie den weißen Innentüren mit ihren charakteristischen Profilierungen. Die Verbindung aus historischen Elementen und modernisierten Bereichen prägt die Ausstattung der Wohnung.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Hamburg-Eimsbüttel, nur wenige Gehminuten von der Sternschanze und dem Schulterblatt entfernt. Das Wohnumfeld verbindet eine gewachsene Nachbarschaft mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften des täglichen Bedarfs.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das gastronomische Angebot rund um die Sternschanze, das Karolinenviertel und die Osterstraße bietet eine große Auswahl und prägt das lebendige Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die U-Bahn-Station Christuskirche, sowie weitere Busverbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in weitere Stadtteile. Auch mit dem Fahrrad lassen sich die Innenstadt, die Alster und zahlreiche Freizeit- und Erholungsflächen bequem erreichen.

Für Familien bietet die Umgebung ein breites Angebot an Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Spielplätze sowie Grünflächen wie der Schanzenpark und der nahegelegene Park "Planten un Blomen" ergänzen das Wohnumfeld und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus einer gut ausgebauten Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zu urbanen Quartieren macht den Standort gleichermaßen attraktiv für Singles, Paare und Familien.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Eimsbüttel
> 3,5 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-93



Sonstiges:

HAFTUNG
Ich weise darauf hin, dass die von mir weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne und sonstigen Angaben vom Verkäufer bzw. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht. Es obliegt dem Kunden, die enthaltenen Informationen eigenständig auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

WEITERGABEVERBOT
Sämtliche Informationen, insbesondere Objektnachweise und Objektangaben, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Maklers zulässig. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und kommt infolge der unbefugten Weitergabe durch den Dritten oder weitere Personen ein Hauptvertrag zustande, ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die vereinbarte Provision zu zahlen.

DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT
Ich weise darauf hin, dass Immobilien Wunderlich im Rahmen der Maklertätigkeit auch als Doppelmakler für beide Vertragsparteien tätig sein kann.

GELDWÄSCHE
Immobilien Wunderlich ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 GwG verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu sind nach § 11 GwG die erforderlichen Angaben und Nachweise zu erheben und zu dokumentieren. Bei natürlichen Personen erfolgt dies in der Regel durch Einsicht in den Personalausweis oder Reisepass; hierzu kann eine Kopie gefertigt werden. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein aktueller Registerauszug erforderlich, aus dem sich auch die wirtschaftlich Berechtigten ergeben. Die erhobenen Daten sind gemäß § 8 Abs. 4 GwG fünf Jahre aufzubewahren und anschließend zu löschen.

Objektbilder:


Hausansicht


Wohnbereich


Zimmer mit französischem Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Eimsbüttel
> 3,5 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-93





Küche



Angrenzendes Zimmer



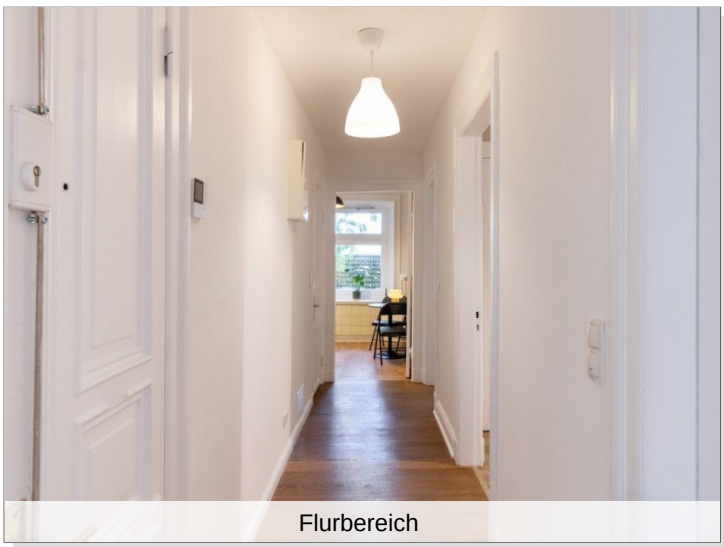
Weitere Ansicht mit freigelegter Backsteinwand



Duschbad mit Fenster



Schlafzimmer



Flurbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten



> Etagenwohnung
> Hamburg / Eimsbüttel
> 3,5 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-93



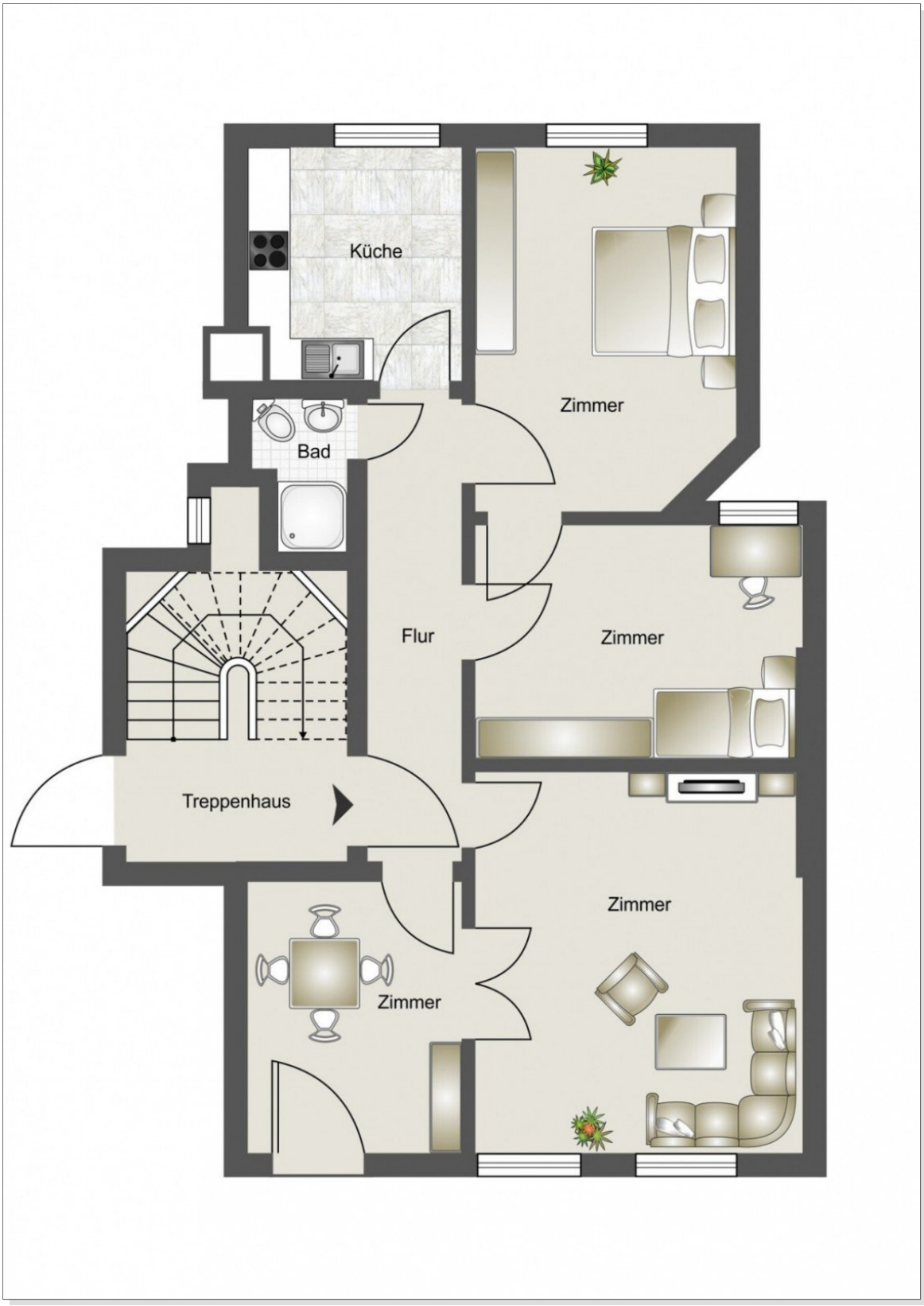
Luftperspektive

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Eimsbüttel
> 3,5 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-93





© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immobilien Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24 I 22880 Wedel
Telefon: 04103 1877413 I kontakt@immobilienwunderlich.de I www.immobilienwunderlich.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg / Eimsbüttel
> 3,5 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IW-93



Ansprechpartner:

Herr Torben Wunderlich

Telefon: 00491743173947
Mobil: 00491743173947
E-Mail: kontakt@immobilienwunderlich.de

Firmendaten:

Immobilien Wunderlich
Torben Wunderlich
Spitzerdorfstraße 24
22880 Wedel

Telefon: 04103 1877413 I 0174 3173947
E-Mail: kontakt@immobilienwunderlich.de
www.immobilienwunderlich.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026