

Ansprechpartner:
Mathias Hannaske

Lübecker Straße 101
22087 Hamburg

fon 0 40 / 6 88 92 03 28

fax 0 40 / 6 88 92 03 29

m.hannaske@picon-hamburg.de

www.picon-hamburg.de

Exposé - Hardenstraße 44



Vis á vis zur Hafencity

Hamburgs aufstrebender Stadtteil: Rotheburgsort

Anzahl der Zimmer	3 Zimmer
Wohnflächen	ca. 61,15 m ²
Grunderwerbsteuer	5,5 % auf den Kaufpreis
Weitere Nebenkosten (Notar, Grundbuch etc.)	ca. 2,5 % auf den Kaufpreis
Makler	7,00 % inkl. MwSt. (Käufer 3,5 % und Verkäufer 3,5 %)
Kaufpreis	229.000,00 €
Baujahr	Um 1900 und 1952 (Wiederaufbau)

Lage

Rothenburgsort präsentiert sich als ein Juwel in Hamburgs vielfältiger Stadtlandschaft, welches urbanes Flair mit grüner Idylle perfekt vereint. Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung liegt im Herzen dieses zentral gelegenen Stadtteils, der sich durch seine direkte Nähe zur pulsierenden Hafencity auszeichnet. Rothenburgsort ist ein Ort, an dem sich Geschichte und Zukunft treffen, umgeben von Wasserwegen und grünen Parks, die zu erholsamen Momenten im Freien einladen.

Die Immobilie befindet sich in einer Lage, die sowohl für Kulturbegiertere als auch für Naturliebhaber attraktiv ist. Mit der Elbe in unmittelbarer Nähe bietet sich Bewohnern und Besuchern die Möglichkeit, die maritime Atmosphäre Hamburgs hautnah zu erleben. Darüber hinaus profitiert der Stadtteil von einer exzellenten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, wodurch die Hamburger Innenstadt und andere beliebte Viertel schnell und bequem erreichbar sind.

Die strategische Position zwischen den dynamischen Stadtteilen Hamm und Horn unterstreicht die zentrale Bedeutung Rothenburgsorts innerhalb der Stadt. Hier verbindet sich städtisches Leben mit der Ruhe und Schönheit der Natur, was die Wohnqualität maßgeblich erhöht. Für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen bietet diese Immobilie nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Wertanlage in einem der aufstrebenden Bezirke Hamburgs.

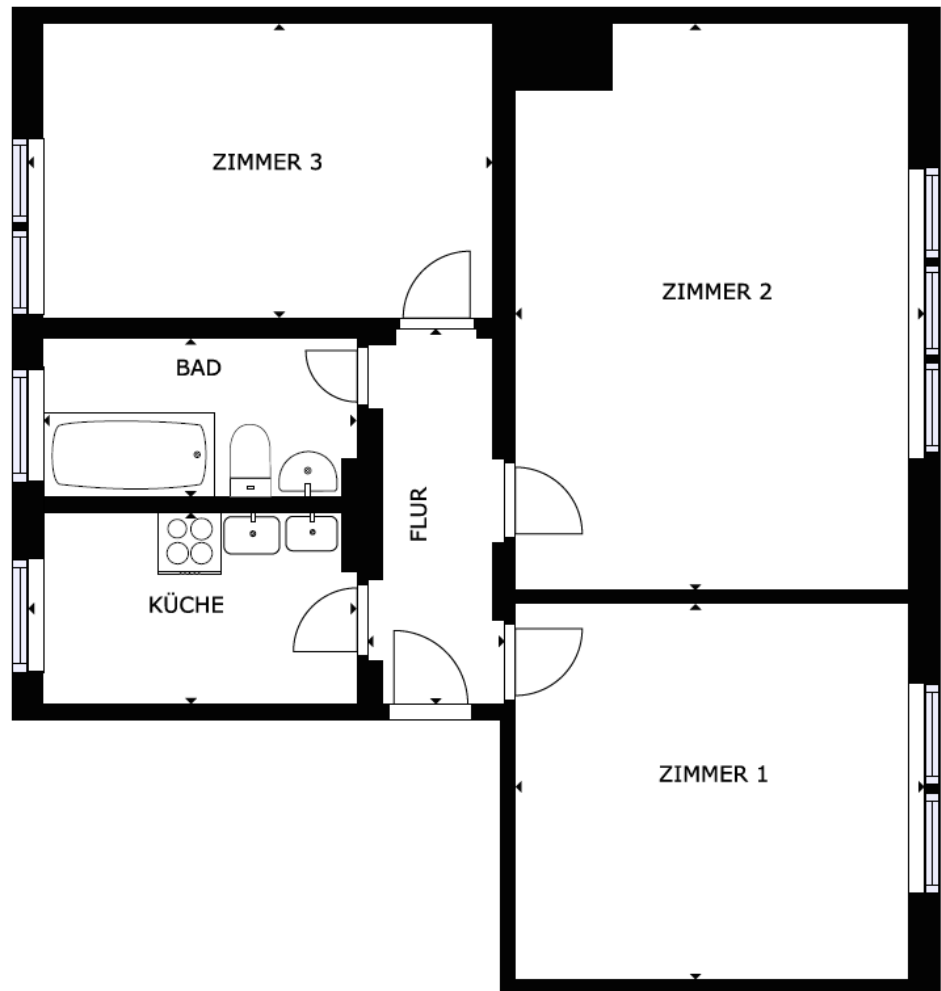
Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude in Hamburg Rothenburgsort, nahe der lebhaften Hafencity, verbindet historischen Charme mit modernem Komfort. Nach einer umfassenden Sanierung der Fassade in 2019 und Erneuerung der Wasserleitungen in 2023 steht die Wohnung, die eine Sanierung benötigt, bereit für eine Neugestaltung. Mit dem vorliegenden Sanierungsangebot

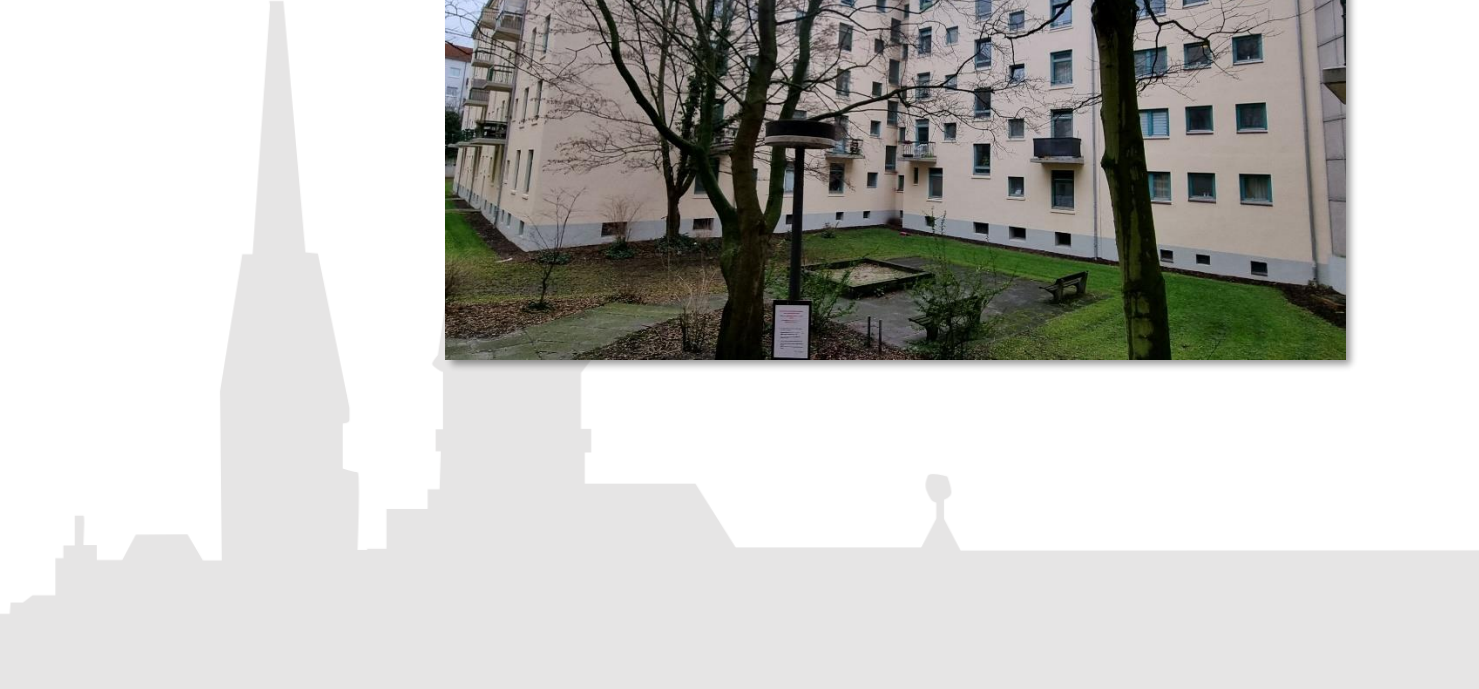
können zukünftige Eigentümer ihr neues Zuhause nach eigenen Wünschen kreieren.

Auf einer Wohnfläche von ca. 61 m², verteilt auf drei Zimmer, Küche, Bad und Flur, bietet sich viel Raum für individuelle Wohnideen. Neben dem Potenzial als persönliches Domizil eignet sich diese Immobilie auch hervorragend als Kapitalanlage. Im sanierten Zustand könnte eine Miete von 16-17 EUR pro m² erzielt werden, was die Wohnung zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit in einer der gefragtesten Lagen Hamburgs macht. Mit unseren zuverlässigen Handwerkern für die Umsetzung ist diese Wohnung ein vielversprechendes Projekt sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren.

Grundriss



Objekt und Umfeld



Wohnzimmer



Küche



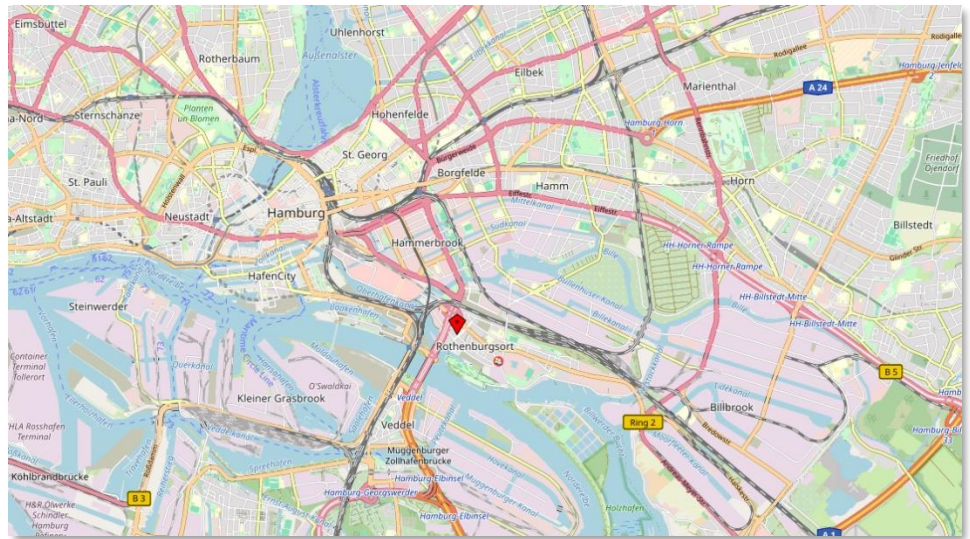
Bad



Weitere Zimmer



Lage



Provisionshinweis

Die P!CON GmbH versichert zur Vermittlung des hier angebotenen Objektes beauftragt zu sein. Die P!CON GmbH erhält für dieses Objekt 50 % Provision vom Verkäufer (Innenprovision). Der Interessent bestätigt nach Abschluss eines Kaufvertrages der P!CON GmbH eine Vermittlungsgebühr ebenfalls in Höhe von 50 % zu zahlen. Die Provision wird nach Rechnungsstellung sofort fällig. Kommt ein Kaufvertrag nicht zustanden, entsteht kein Anspruch der P!CON GmbH gegenüber dem Interessenten.

Datenschutz

Mit der Anfrage willigt der Interessent ausdrücklich ein, dass alle personenbezogenen Daten, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG und DSGVO) von der P!CON GmbH gespeichert und zum Zwecke der Beratung, des Verkaufes und Immobilienübergabe an die zuständigen Institutionen (z. B. Notar) weitergegeben werden dürfen, soweit dies zur Kaufabwicklung sachdienlich ist.

