

ELBMARKT NIENSTEDTEN

SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BESTLAGE HAMBURG-NIENSTEDTEN

Verkaufsexposé



Nienstedtener Marktplatz 23-25, 22609 Hamburg

Grundstücksfläche:	ca. 800 m ²
Wohnungsgrößen:	ca. 74 - 156 m ²
Preise:	989.000,00 - 1.599.000,00 EUR

Baubeginn:	Anfang 2027
Bezugsfertig:	Sommer 2028



ELBMARKT NIENSTEDTEN

SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN



Lage



Diese Immobilie befindet sich in erstklassiger Lage direkt am Nienstedtener Marktplatz – einem charmanten und historischen Zentrum im begehrten Hamburger Elbvorort Nienstedten. Die Umgebung zählt zu den besten Wohnlagen Hamburgs und ist geprägt von stilvollen Altbauten, Villen und altem Baumbestand.

Der Nienstedtener Marktplatz strahlt eine ruhige, beinahe dörfliche Atmosphäre aus und bietet zugleich eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, feine Bäckereien, Cafés und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind schnell erreichbar – ein Umfeld, das besonders bei Familien, aber auch bei anspruchsvollen Individualisten sehr geschätzt wird.

Die Elbe mit ihren beliebten Spazierwegen an den Nienstedtener Elbtreppe sowie der Jenischpark sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten höchste Lebensqualität und Erholungswert direkt vor der Haustür. Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist ideal: Die S-Bahn sowie verschiedene Buslinien sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die City (Hauptbahnhof ca. 20 Min. mit HVV, ca. 20-25 Min. mit Auto) und zu überregionalen Zielen (Flughafen ca. 18-20 Min. mit Auto und ca. 45 Min. mit HVV).

Diese Lage vereint hanseatische Eleganz, gewachsene Nachbarschaft und naturnahe Ruhe – ein exklusives Wohnumfeld mit hohem Prestige und bleibendem Wert.

ELBMARKT NIENSTEDTEN

SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN



Wohnungsgrößen und Preise

WOHNUNG	WOHNFLÄCHE in m ²	VERKAUFSPREIS in EUR
Gartenwohnung Süd	156	1.599.000
Gartenwohnung Nord	145	1.399.000
Obergeschosswohnung Süd	74	989.000
Obergeschosswohnung Nord	92	1.099.000
Dachgeschosswohnung	106	1.350.000
Penthousewohnung	88	1.199.000
Stellplätze	4 Stk.	je 45.000

ELBMARKT NIENSTEDTEN

SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

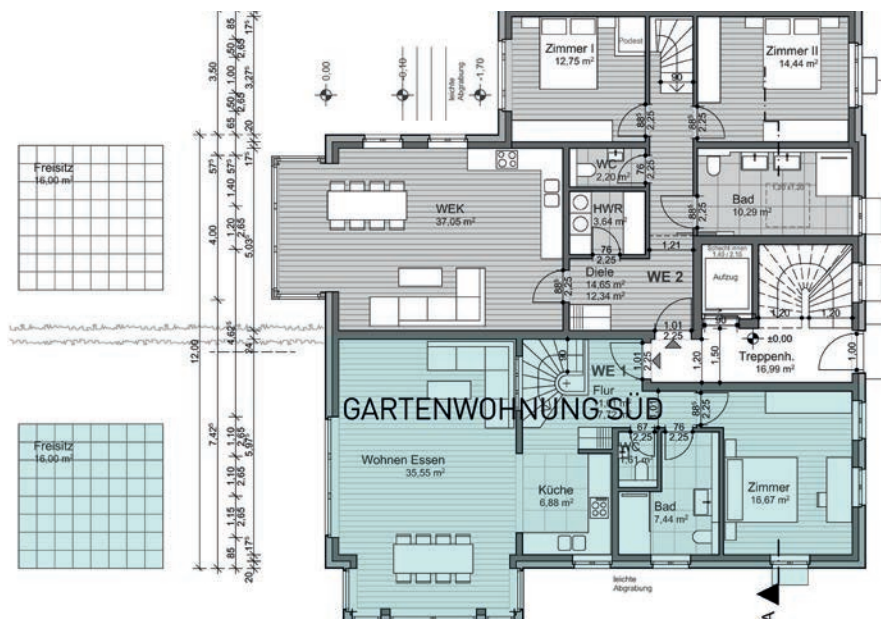


GARTENWOHNUNG SÜD

5 Zimmer · Freisitz

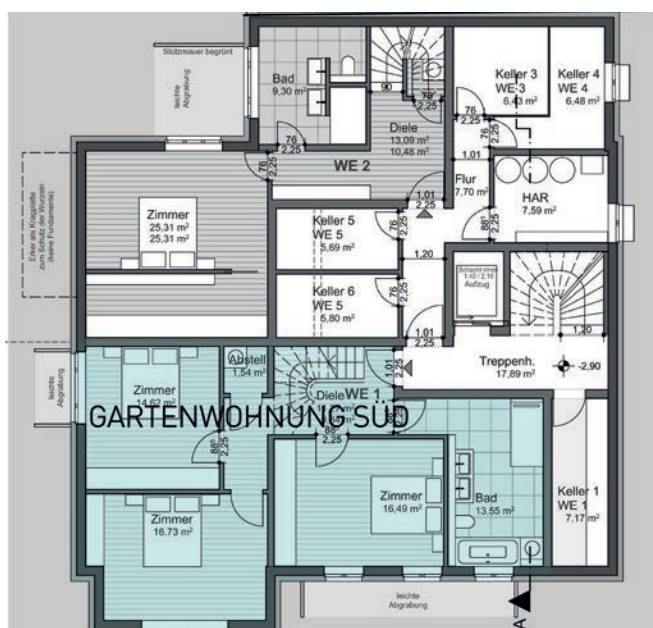
ca. 156 m²

1.599.000 €



Erdgeschoss

Untergeschoss



ELBMARKT NIENSTEDTEN

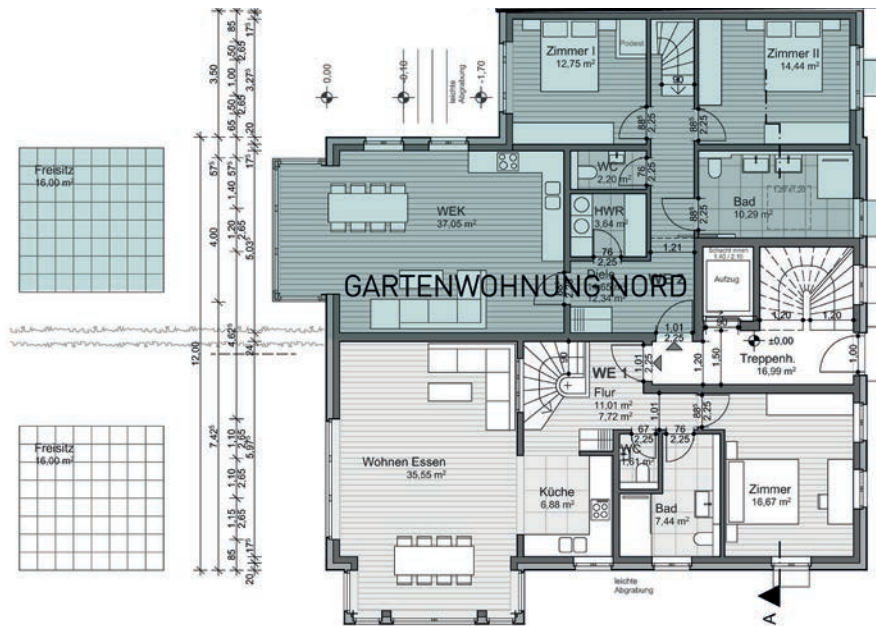
SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

GARTENWOHNUNG NORD

4 Zimmer · Freisitz

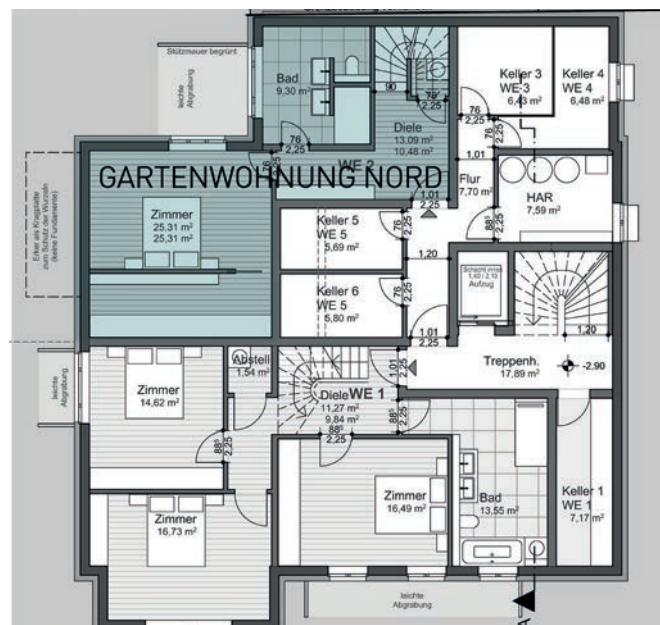
ca. 145 m²

1.399.000 €



Erdgeschoss

Untergeschoss



ELBMARKT NIENSTEDTEN

SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

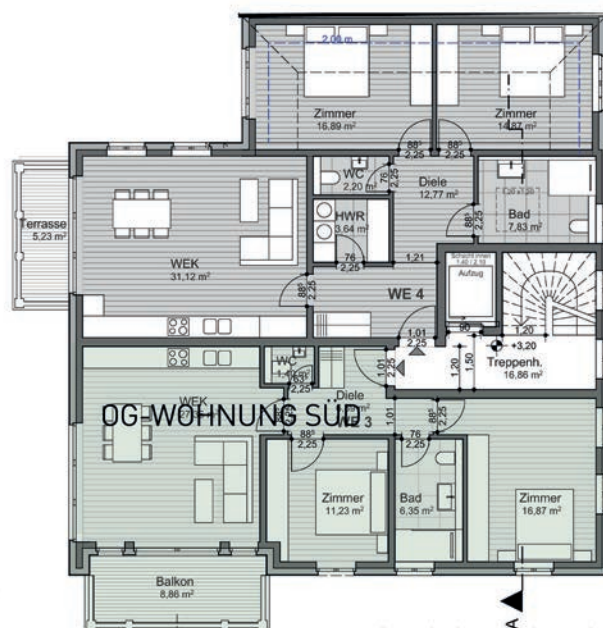


OBERGESCHOSSWOHNUNG SÜD

3 Zimmer · Balkon

ca. 74 m²

989.000 €



ELBMARKT NIENSTEDTEN

SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

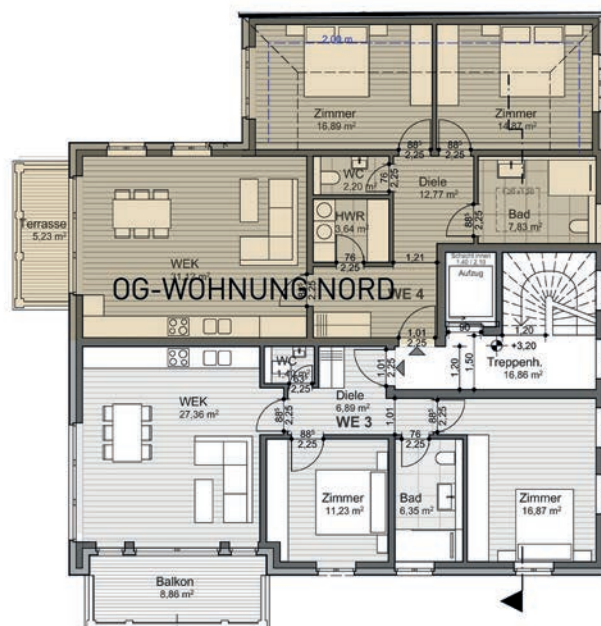


OBERGESCHOSSWOHNUNG NORD

3 Zimmer · Terrasse

ca. 92 m²

1.099.000 €



ELBMARKT NIENSTEDTEN

SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

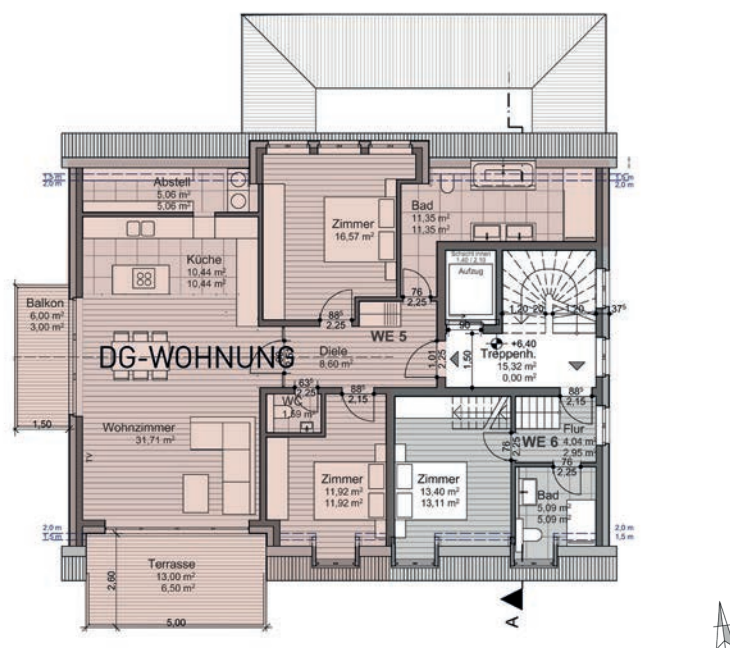


DACHGESCHOSSWOHNUNG

3 Zimmer · Balkon

ca. 106 m²

1.350.000 €



ELBMARKT NIENSTEDTEN

SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

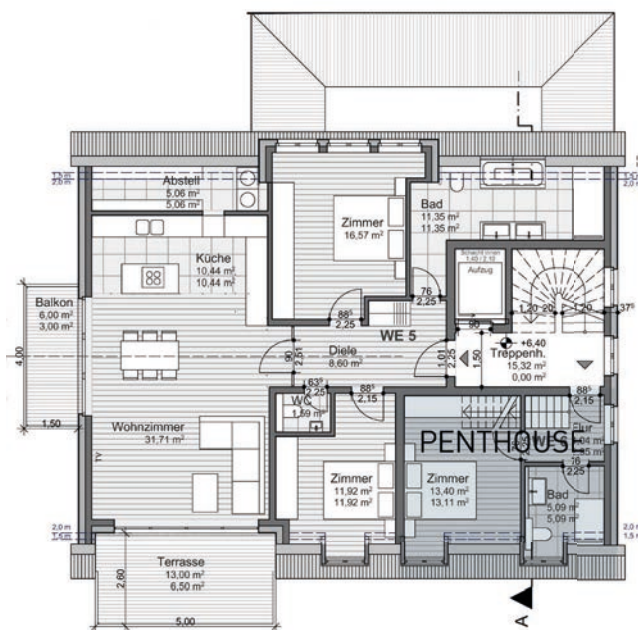


PENTHOUSEWOHNUNG

3 Zimmer · Balkon

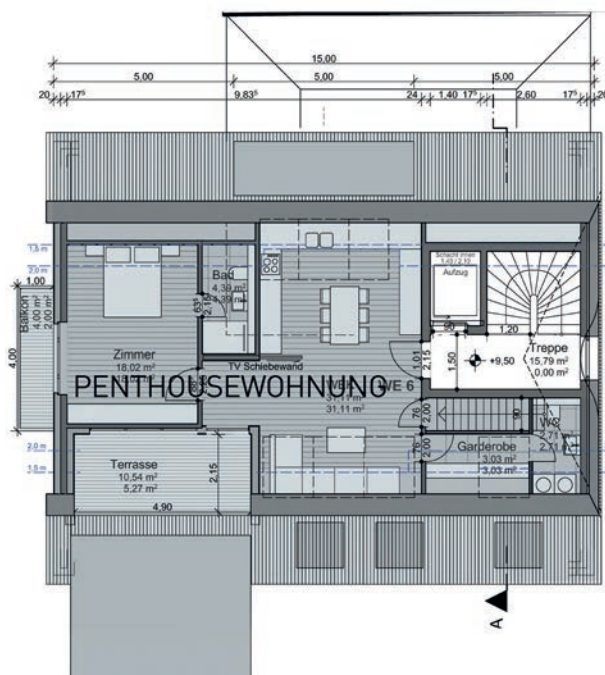
ca. 88 m²

1.199.000 €



Dachgeschoss

Spitzboden



ELBMARKT NIENSTEDTEN

SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN



Ansicht Ost



Neubau

Ansicht West



ELBMARKT NIENSTEDTEN

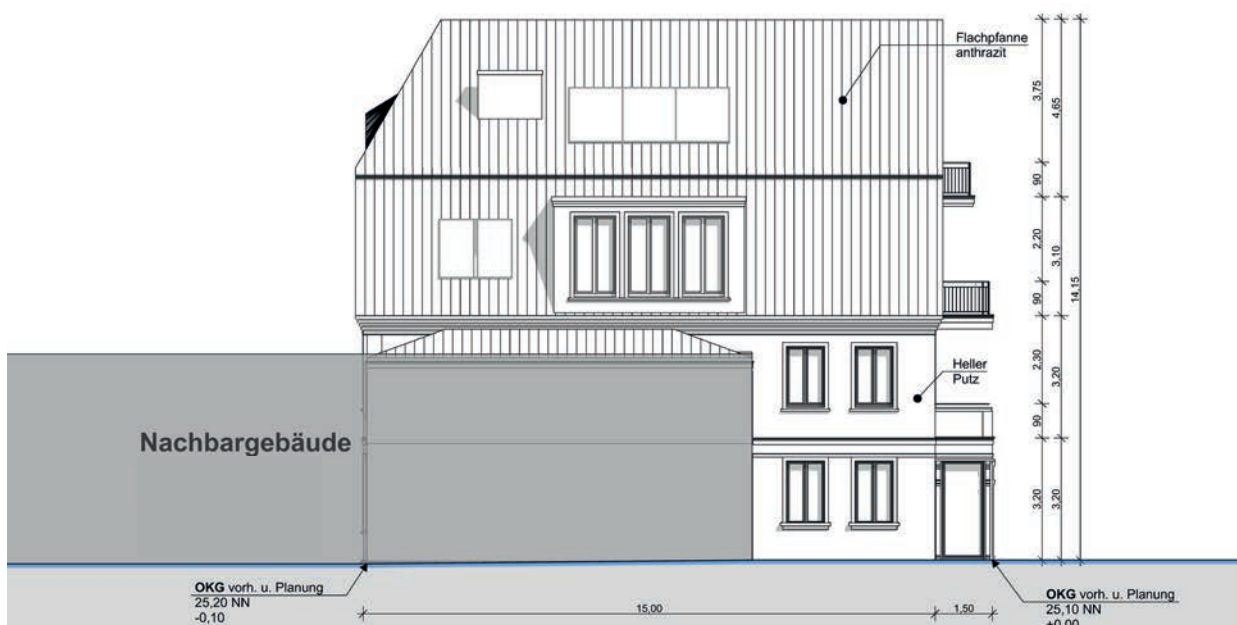
SECHS EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN



Ansicht Süd



Ansicht Nord



AUSSTATTUNG

ELBMARKT NIENSTEDTEN



Heizung und Warmwasser

Nachhaltig, zukunftssicher und sauber mit Luft-Wärmepumpe

- Luft-Wärmepumpe inklusive zentraler Warmwasserversorgung
- Ausführung nach neuesten technischen Vorschriften und qualifizierter Wärmeschutzberechnung (GEG 2020)
- raumweise steuerbare Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Steuerung der Heizung über Außenfühler und Raumthermostate
- zusätzliche Handtuchheizkörper mit Heizpatronen in den Bädern

Weg aus der Abhängigkeit von Öl und Gas, hin zu einer nachhaltigen und schonenden Nutzung von erneuerbaren Energien

Luftwärmepumpen nutzen die Umgebungsluft, die unbegrenzt zur Verfügung steht, als Energiequelle und heizen besonders umweltfreundlich. Sie senken den CO₂ Ausstoß nachhaltig und sorgen daher für reine Luft. Sie funktionieren unabhängig von den endlichen Energieträgern Öl und Gas. Die einzige Energie, die eine Wärmepumpe im laufenden Betrieb verbraucht, ist Strom zum Betreiben des Verdichters.

Über flexible Luftschläuche wird die Luft-Wärmepumpe mit Außenluft versorgt. Ein Wärmeüberträger entzieht dieser Luft Energie, die von der Wärmepumpe in nutzbare Wärme für das Haus umgewandelt wird. Auch noch bei eisigen Temperaturen von bis zu -25 °C arbeitet die Luft-Wärmepumpe effizient und sparsam.



AUSSTATTUNG

ELBMARKT NIENSTEDTEN



Stromerzeugung

Umweltschonende und von Strompreisen unabhängige Stromerzeugung durch Photovoltaik Kollektoren und Solarstromspeichermedien.



AUSSTATTUNG

ELBMARKT NIENSTEDTEN



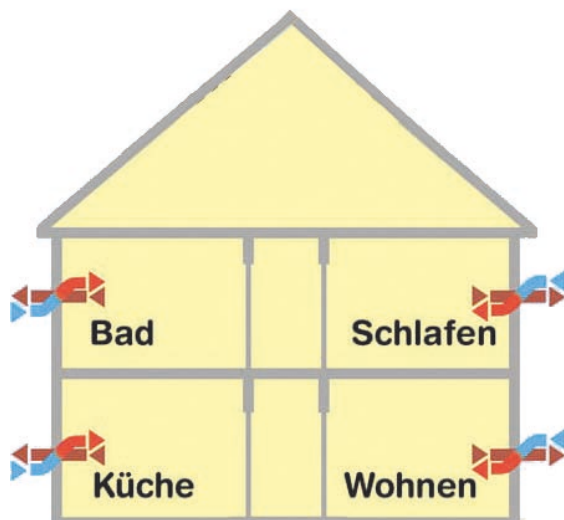
Lüftung

Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung

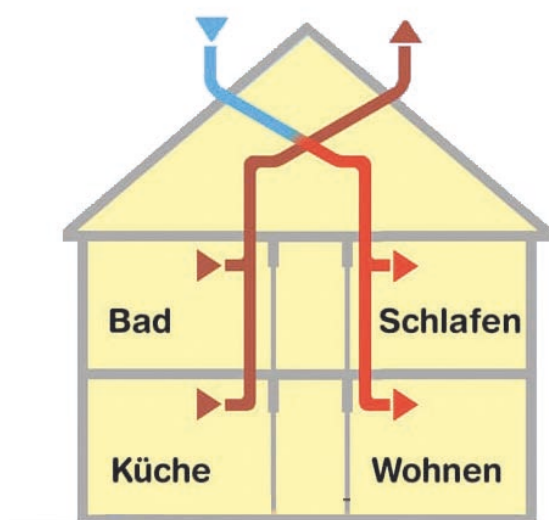
Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.



DEZENTRAL



ZENTRAL

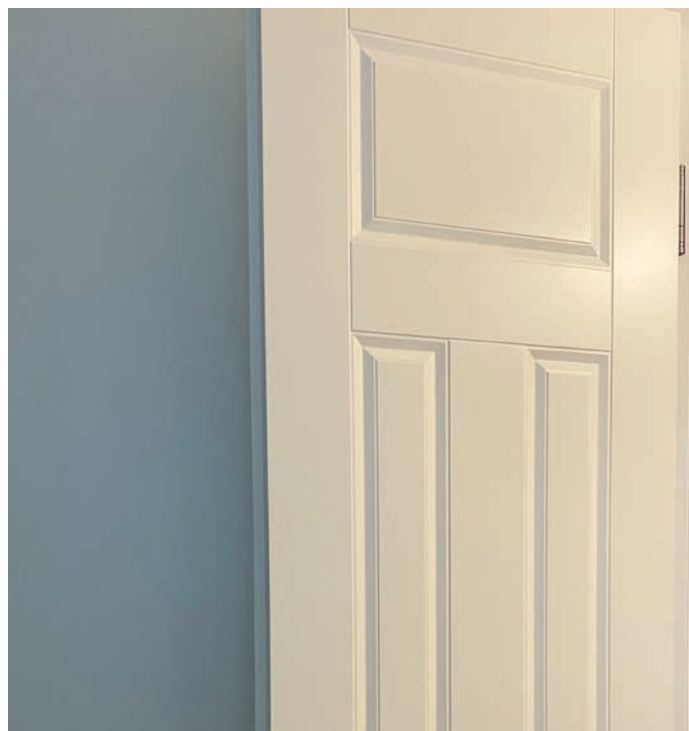


AUSSTATTUNG

ELBMARKT NIENSTEDTEN

Fenster und Türen

Holzfensterbänke in Weiß oberflächenfertig lackiert und stirnseitig profiliert.
Zimmertüren einflügelig mit geschlossenem Blatt aus Röhrenspanplatten, stabiler, profilierter Holzzarge.



AUSSTATTUNG

ELBMARKT NIENSTEDTEN



Parkett und Fußleisten

Mehrschicht-Parkettböden als Landhausdiele in der Holzart Eiche, gebürstet bzw. weiß gebürstet, naturgeölt belegt und mit Hamburger Fußleisten aus MDF in weiß (ca. h=80 mm) kombiniert.



AUSSTATTUNG

ELBMARKT NIENSTEDTEN



Treppen

- Geschlossene Wangentreppen mit aufgesetzten Trittstufen, Setzstufen und Holzhandlauf
- Brüstungsgeländer im Dachgeschoss mit Geländerpfosten, eckigen Stäben aus Eichenholz
- Trittstufen und Handlauf geölt, alle anderen Treppenteile mit hochwertigem Treppenlack weiß endlackiert



Fahrstuhl



AUSSTATTUNG

ELBMARKT NIENSTEDTEN



Bäder

Bäder und WCs mit Schweizer Badkeramik LAUFEN, Handtuchheizkörpern und Decken-Einbaustrahlern



AUSSTATTUNG

ELBMARKT NIENSTEDTEN



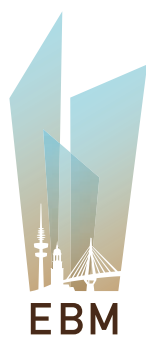
Außenanlagen

- Balkone mit Thermo-Kiefer mit strukturierter/geriffelter Oberfläche
- Pflasterung der Zuwegungen, Terrassen, Müllstandorte und Stellplätze mit hochwertigem Betonpflaster
- Rasenfläche mit Heckenbepflanzung





IMMOBILIEN MIT HANSEATISCHEM HERZ



**ELB
BAU
MANAGEMENT
GMBH**

Ole Hoop 10, 22587 Hamburg
info@elbbm.de | (0)40 86 64 69 04 | www.elbbm.de