

Schemmann Palais

Exposé



Innenalster in der Abenddämmerung



Hamburg ...

-das Tor zur Welt- ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands und glaubt man dem Volksmund, so ist sie auch die Schönste.

Einer der Gründe für diese Anziehungskraft ist vor allem der Hamburger Hafen. Er zählt zu den drittgrößten Häfen Europas und fünfzehngrößten weltweit. Doch nicht nur für den Handel, sondern auch für die Medien gilt Hamburg als wichtiger Standort der Bundesrepublik. Neben der positiven wirtschaftlichen Lage, ist die Hansestadt mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten auch ein beliebtes Reiseziel. Mehr als 70 Millionen Tagesbesucher und über 8 Millionen Übernachtungen werden jedes Jahr verzeichnet. Wahrscheinlich bleiben viele Touristen nach einem Besuch einfach für immer, denn die Einwohnerzahl nimmt stetig zu. Die derzeitige Bevölkerung liegt bei ca. 1,8 Millionen Einwohnern, die verteilt auf 104 Stadtteile leben. Diese gehören wiederum sieben Bezirken an. Zu den einkommensstärksten Gebieten gehören die Elbvororte im Westen, die Stadtteile rund um die Außenalster, sowie die im Nordosten gelegenen Stadtteile samt den Walddörfern. Laut der europäischen Statistikbehörde „Eurostat“- gemessen am Bruttoinlandsprodukt-, belegte Hamburg hinter London, Brüssel und Luxemburg den vierten Platz in der Liste der reichsten Regionen Europas. Aufgrund dieser Fakten, aber auch unter Berücksichtigung der hohen Lebensqualität die Hamburg bietet, ist es eine Stadt mit viel Potential und einer vielversprechenden Zukunft.





Fußgängerzone in Hamburg Volksdorf



Hamburg Volksdorf ...

Der Stadtteil Volksdorf ist die Perle der sogenannten Hamburger „Walddörfer“ und hat sich seinen Charakter mit dem gewachsenen Dorfkern bis heute erhalten. Die Bebauung wird durch gepflegte Einfamilienhäuser, Villen und Wohnanlagen geprägt. Nicht umsonst gehört dieser Stadtteil zu den bevorzugten Wohngebieten Hamburgs. Schöne Grünanlagen und der Volksdorfer Wald laden zum Spaziergehen und Joggen ein. Zudem bietet Volksdorf eine hervorragende Infrastruktur. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Volksdorfer Zentrum vorzufinden. Nette Restaurants, ein Wochenmarkt und die Eulenkruhpassage mit einer Vielzahl an Einzelhändlern runden das Angebot ab. Eine Vielzahl an Grundschulen, weiterführenden Schulen und Kindergärten machen Volksdorf zu einem beliebten Stadtteil für Familien. Mit der U-Bahn Linie U1 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 30 Minuten. Ein großes Freizeit- und Sportangebot schaffen einen hohen Freizeitwert und beste Lebensqualität in Volksdorf. Das Museumsdorf, das Freizeitbad und abwechslungsreiche Theaterprogramme sind bei Jung und Alt sehr beliebt. Ein Stadtteil, der für jede Lebensphase etwas zu bieten hat.





Allee zum Schemmann Palais

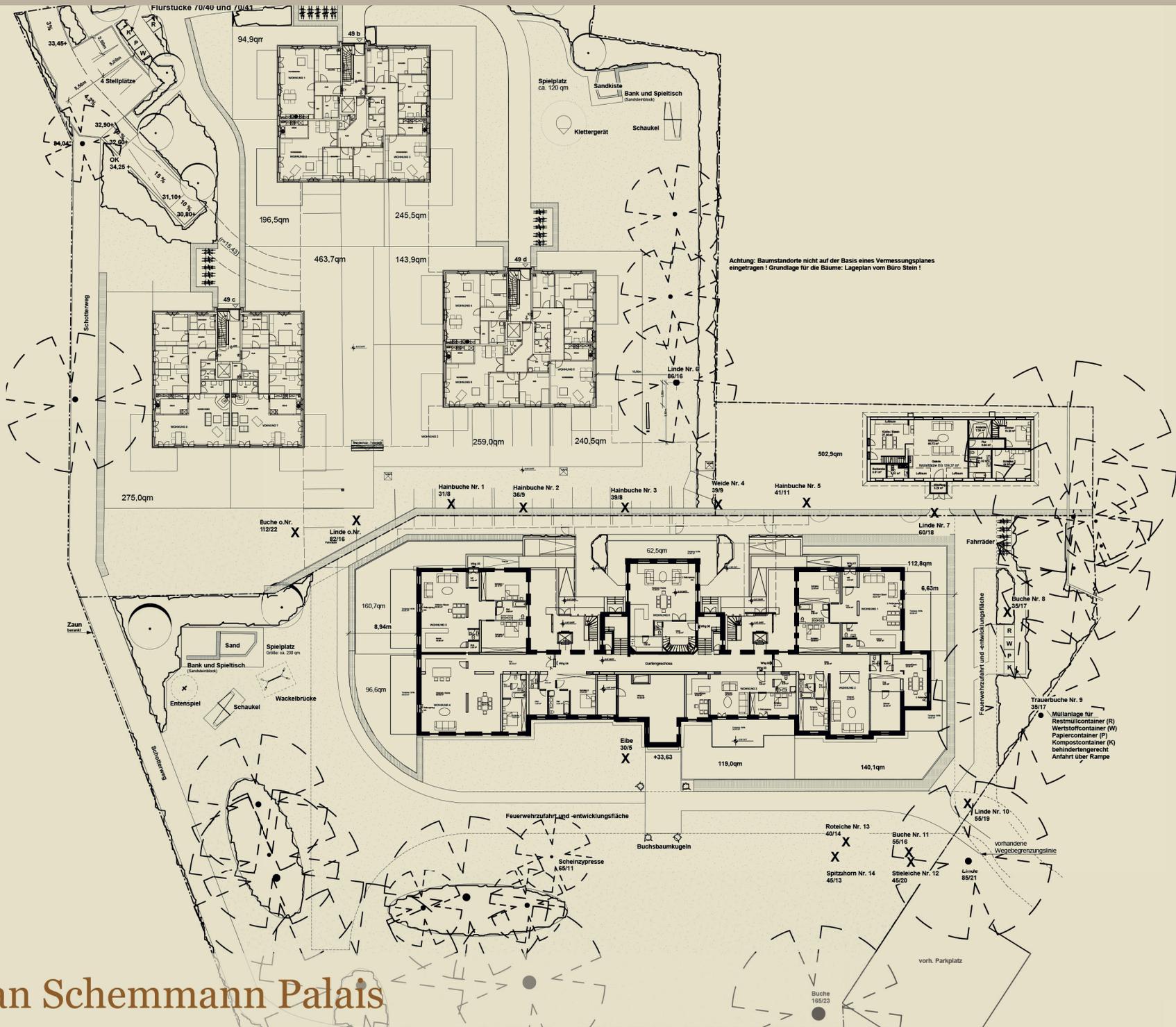


Lassen Sie sich verzaubern

Schemmann Palais. Der einzigartige Prachtbau im Herzen von Hamburg-Volksdorf wurde 1906 erbaut und besticht durch seine zahlreichen, für diese Zeit typischen Details. Hohe Decken, verzierte Treppengeländer und Holzvertäfelungen werden in den exklusiven Eigentumswohnungen erhalten bleiben. Auf einen modernen Komfort wird man zukünftig jedoch dennoch nicht verzichten müssen. Die Erstellung einer Tiefgarage, Fahrstühle sowie viele zeitgemäße, technische Anforderungen werden bei den Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Doch das historische Gebäude ist nicht nur dank der einzigartigen Architektur, des modernen Komfort und der idyllischen und dennoch zentralen Lage so attraktiv. Aufgrund des Denkmalschutzes bietet die Immobilie auch steuerliche Vorteile, von denen Anleger und Eigennutzer profitieren können.

Eine Rarität, die im Hamburger Norden ihresgleichen sucht ...





Lageplan Schemmann Palais



Lageplan

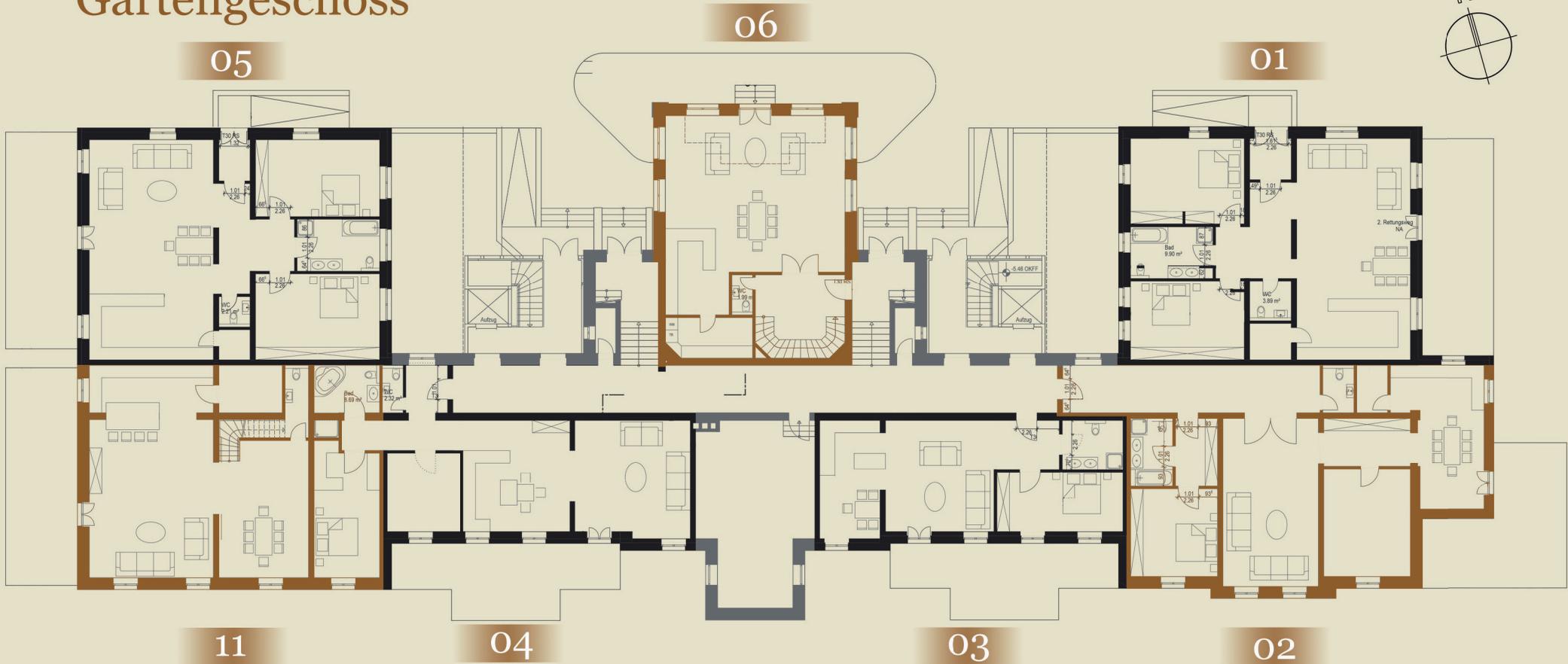




Südansicht



Gartengeschoss



- | | | | |
|---|---|---|---|
| 01 154,51m ² , 3 Zimmer | 03 85,00m ² , 2 Zimmer | 05 159,90m ² , 3 Zimmer | 11 214,90m ² , 5 Zimmer |
| 02 177,70m ² , 4 Zimmer | 04 125,00m ² , 3 Zimmer | 06 196,83m ² , 3-4 Zimmer | |

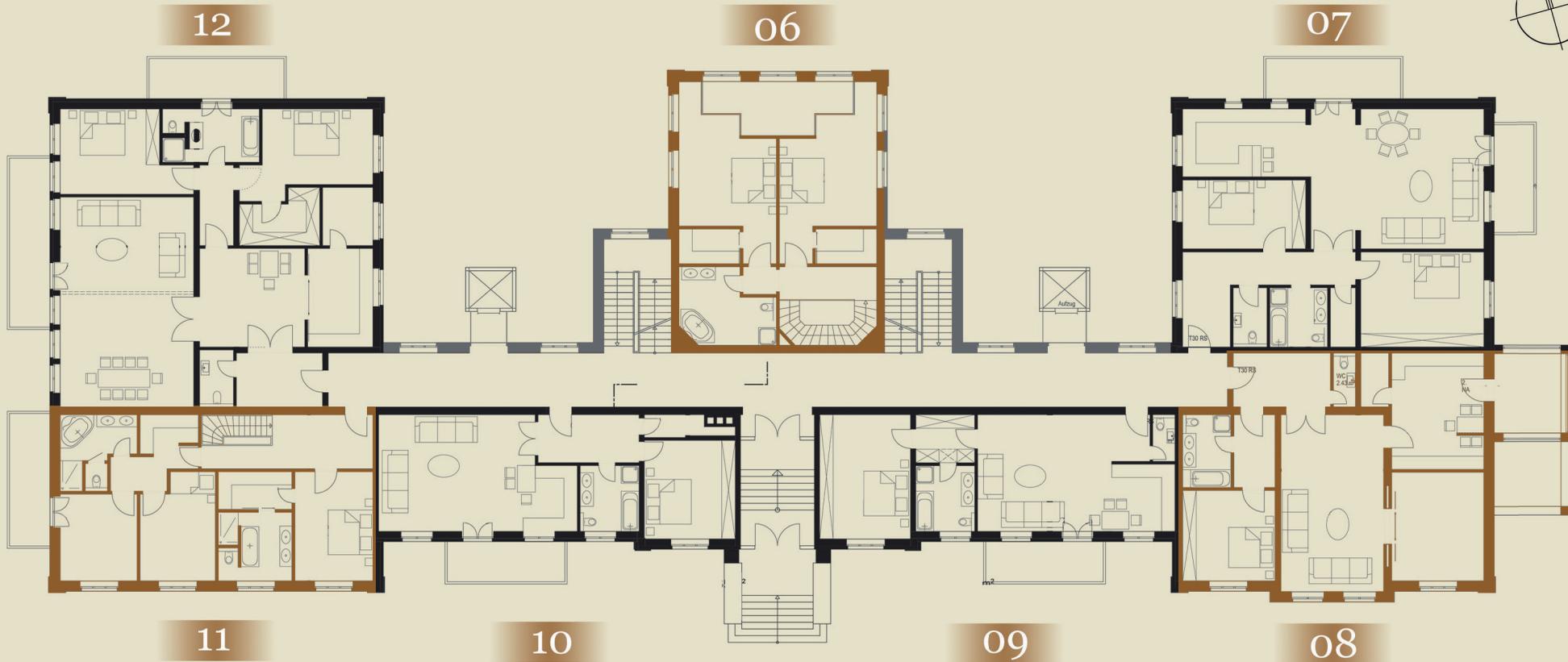




Südansicht



Hochparterre



- | | | | | | | | |
|-----------|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| 06 | 196,83m ² , 3-4 Zimmer | 08 | 139,01m ² , 3-4 Zimmer | 10 | 85,66m ² , 2-3 Zimmer | 12 | 177,24m ² , 3-4 Zimmer |
| 07 | 147,21m ² , 3 Zimmer | 09 | 86,43m ² , 2-3 Zimmer | 11 | 214,90m ² , 5 Zimmer | | |

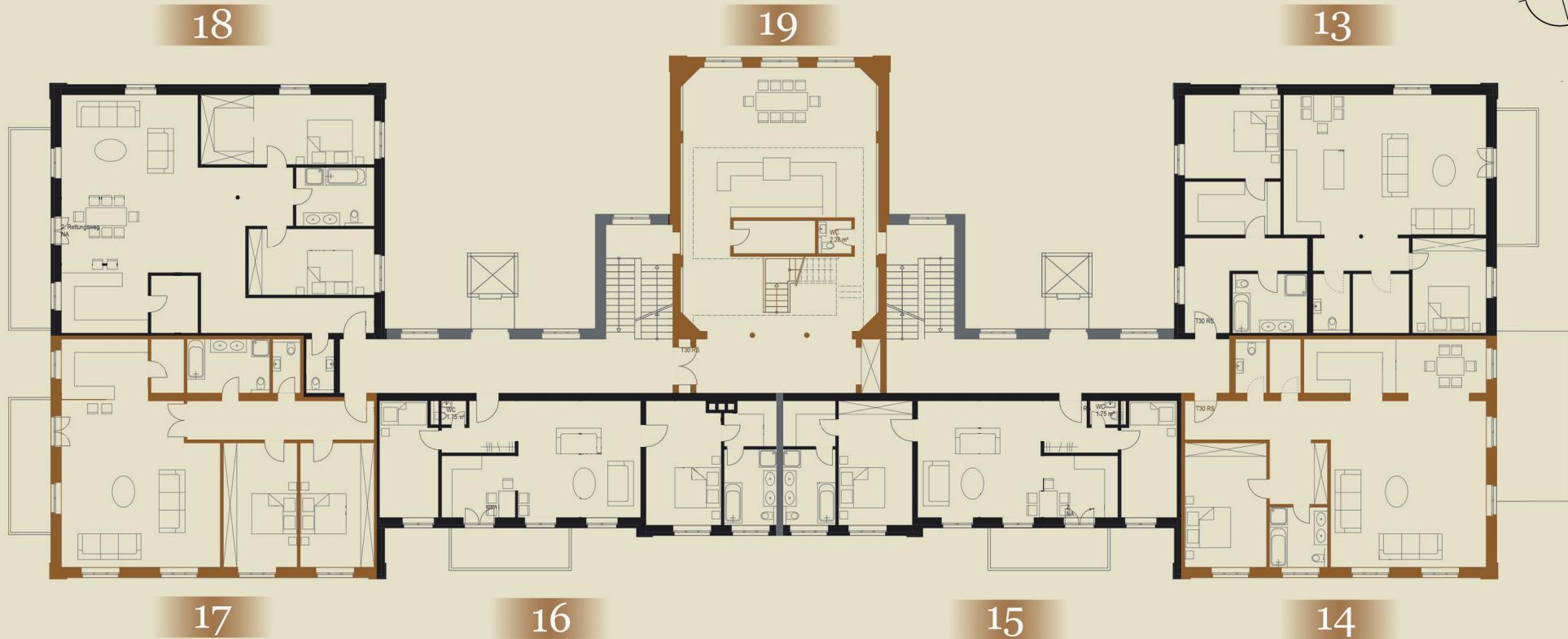




Südansicht



Obergeschoss



- | | | | |
|---|--|---|---|
| 13 143,39m ² , 3 Zimmer | 15 95,09m ² , 2-3 Zimmer | 17 132,81m ² , 3 Zimmer | 19 273,19m ² , 4 Zimmer |
| 14 125,93m ² , 2-3 Zimmer | 16 95,10m ² , 2-3 Zimmer | 18 155,78m ² , 3-4 Zimmer | |

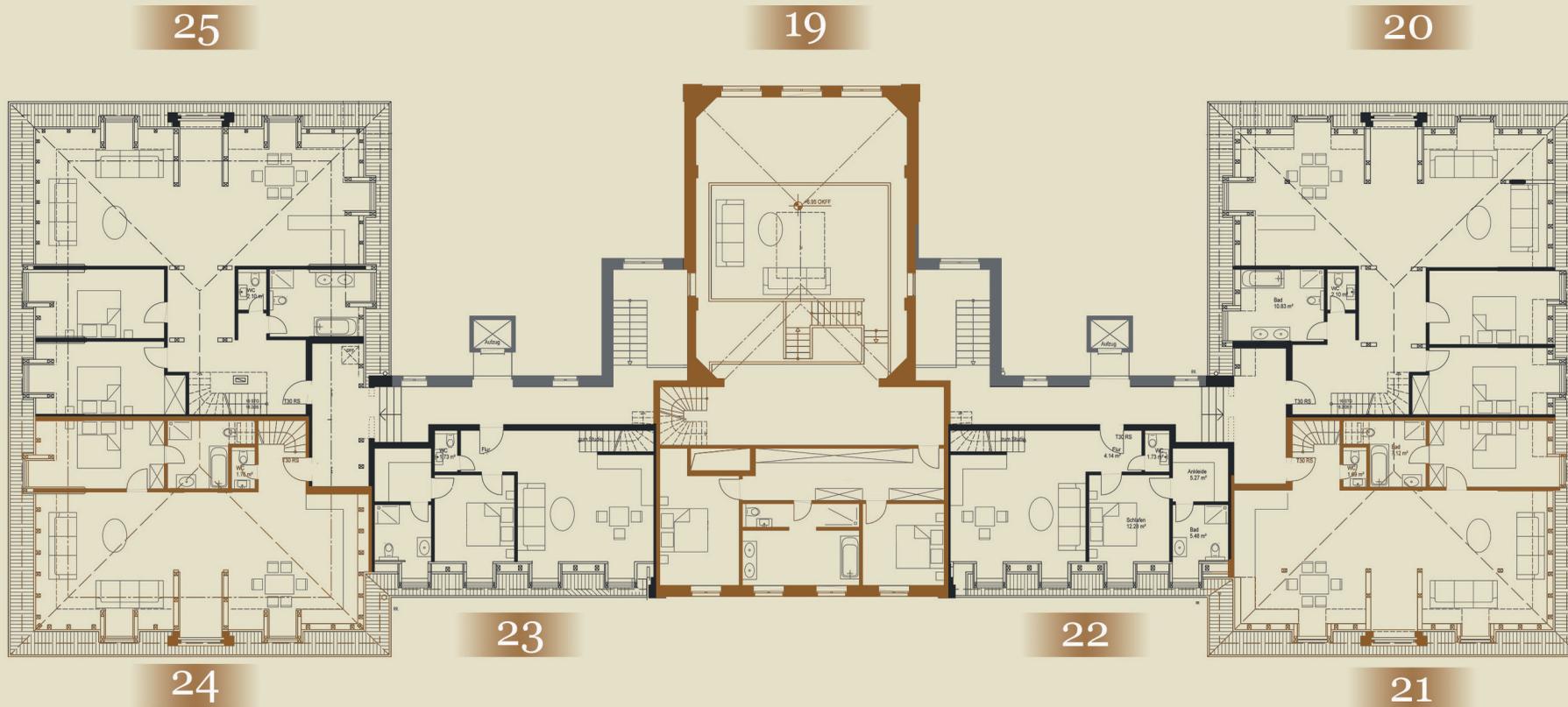




Südansicht



Dachgeschoss

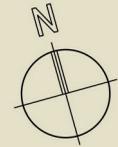


19	273,19m ² , 4 Zimmer	21	129,47m ² , 2-4 Zimmer	23	71,13m ² , 3 Zimmer	25	195,97m ² , 4-5 Zimmer
20	189,04m ² , 3-5 Zimmer	22	70,97m ² , 3 Zimmer	24	132,74m ² , 3-4 Zimmer		

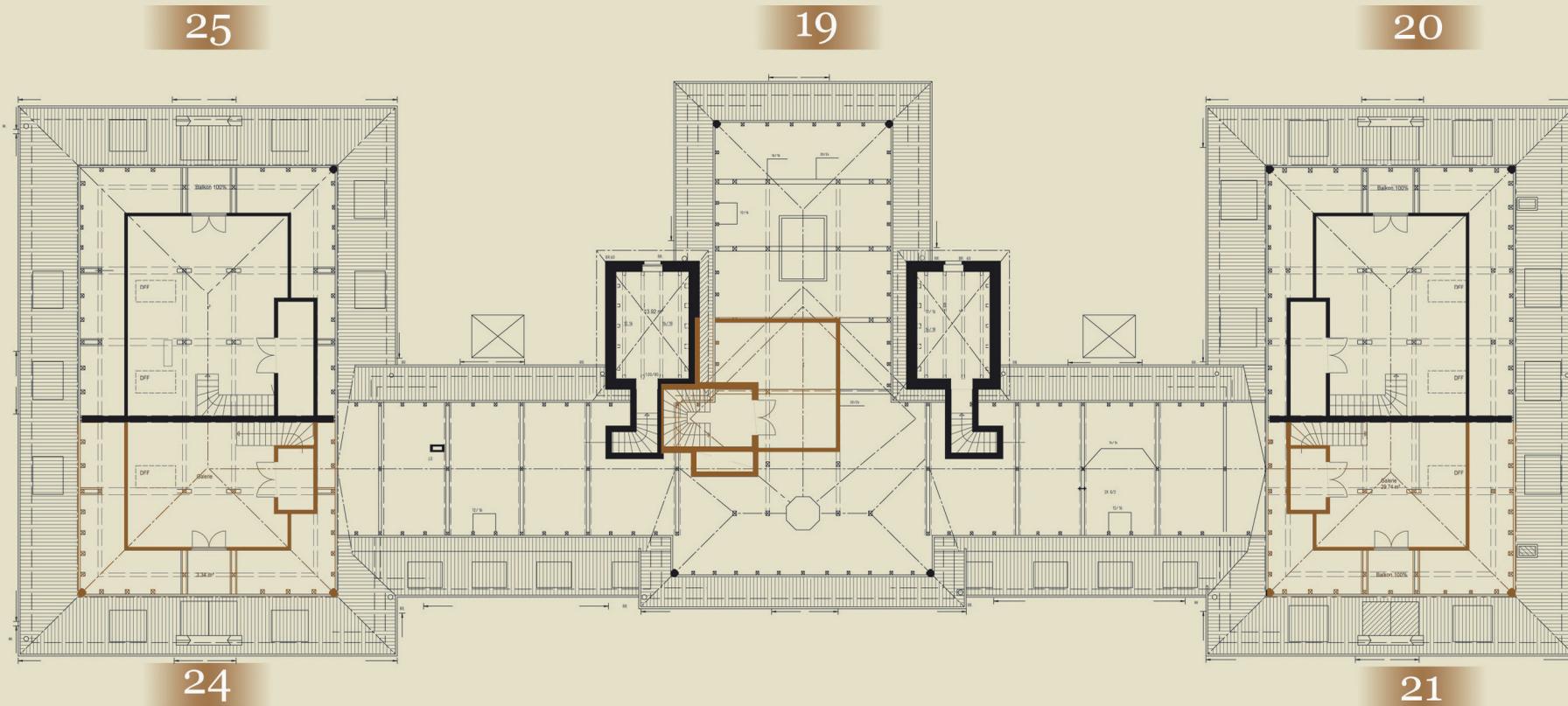




Südansicht



Galeriegeschoss



- | | | | | | |
|-----------|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| 19 | 273,19m ² , 4 Zimmer | 21 | 131,43m ² , 2-4 Zimmer | 25 | 199,62m ² , 3-4 Zimmer |
| 20 | 192,67m ² , 3-5 Zimmer | 24 | 134,70m ² , 2-3 Zimmer | | |

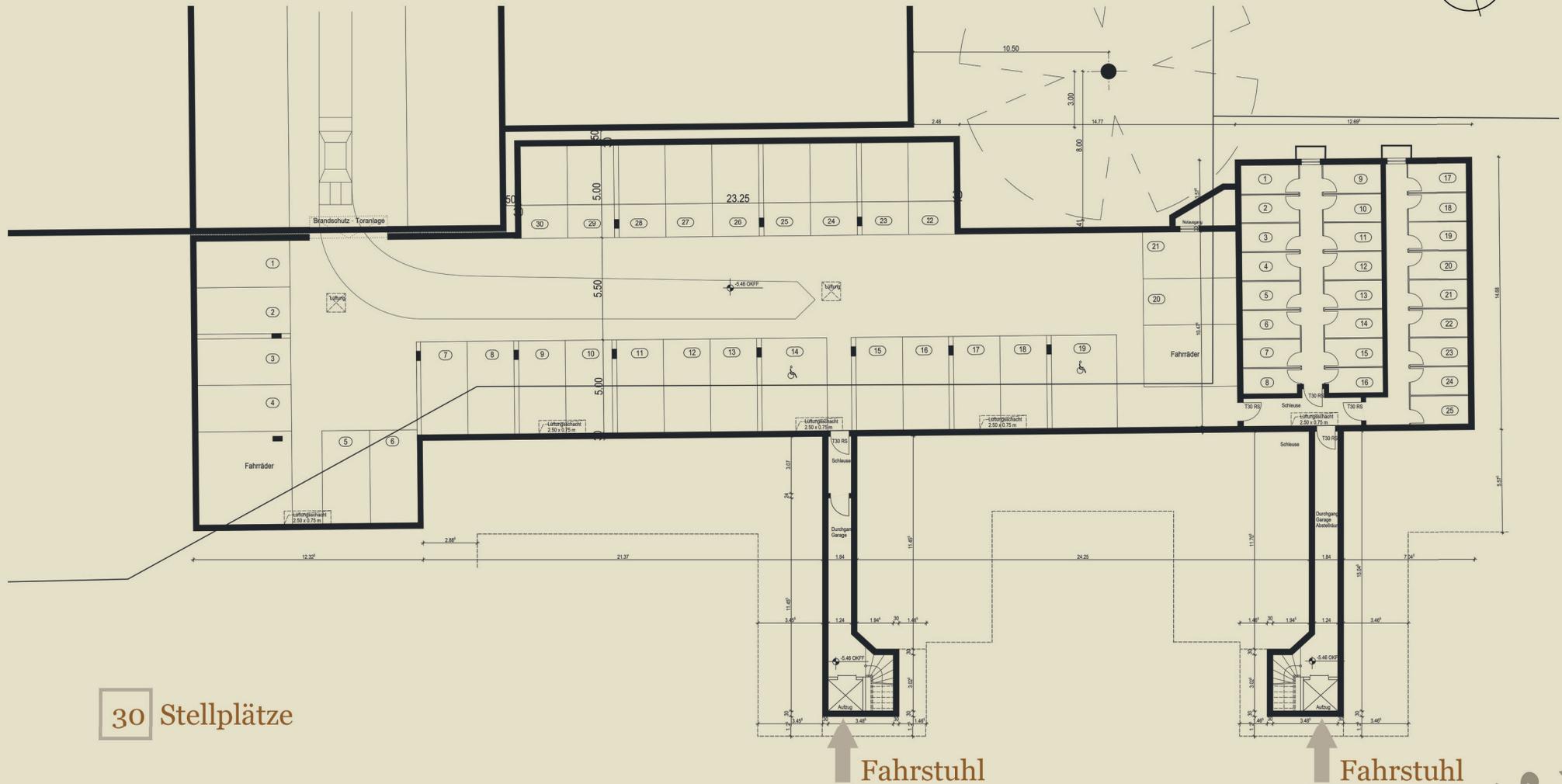




Südansicht



Tiefgarage & Kellerräume



30 Stellplätze

Fahrstuhl

Fahrstuhl





Südansicht



Mustergrundriss Wohnung 15



Fakten:

- » Obergeschoss
- » Wohnung 15
- » 95,09 m², 2-3 Zimmer





Innenvisualisierung



Ausstattungshighlights

Das hochwertig ausgestattete Mehrfamilienhaus verfügt über eine Vielzahl an Highlights wie zum Beispiel:

- » Zwei gläserne Aufzüge von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss
- » Barrierearmer Zugang zu den Wohnungen
- » Großzügige Balkone oder Terrassen
- » Tiefgaragenstellplätze
- » hochwertige Ausstattungsdetails
- » steuerliche Vorteile durch Denkmal Afa
- » großzügige Gartenanlage





Claremont Haus in Hamburg-Blankenese



Referenzobjekt „Claremont Haus“

Immobilienunternehmer Werner Stelling hat eine Vielzahl erfolgreicher Bauvorhaben vorzuweisen. Eines seiner Glanzstücke ist das vor kurzem fertiggestellte „Claremont Haus“ in Hamburg-Blankenese. Die einstige Axel-Springer-Villa aus dem Jahre 1907 wurde von Grund auf umgebaut und saniert.

Insgesamt entstanden dort fünf großzügige Luxuswohnungen. Bei der Sanierung wurde stets darauf geachtet, den Charme des Altbaus mit modernem Komfort zu vereinen. So blieben beispielweise die Marmorhalle im Erdgeschoss sowie die Bibliothek erhalten. Ein Aufzug und eine Tiefgarage wurden integriert. Somit wurde ein barrierefreier Zugang und höchste Wohnqualität in jeder einzelnen Wohnung geschaffen.



Chancen & Risiken

Der Kauf einer Immobilie birgt sowohl Chancen als auch Risiken. Bevor also ein Investor sein Geld anlegt, sollten sowohl die Chancen als auch die Risiken geprüft und abgewogen werden. Die Investition in eine Immobilie sollte langfristig orientiert sein. Folgende Umstände können unter anderem die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie sowohl positiv, als auch negativ beeinflussen.

- Mietausfall und/oder schlechte Vermietbarkeit, aber auch Mietsteigerung und/oder erhöhte Nachfrage nach Wohnimmobilien
- Eventuelle Investitionen bei einer Neu- / Nachvermietung
- Steigende, nicht umlagefähige Nebenkosten und Instandhaltungsrücklagen, können das Renditeergebnis beeinflussen
- Verzögerung bzw. Verlängerung der Bauzeit
- Unvorhergesehene und zum Zeitpunkt des Kaufes nicht bekannte gesetzliche Änderungen u.a. hinsichtlich der Mietpreisgestaltung
- Steuerliche Veränderungen; z.B. durch Veränderungen im Einkommen des Erwerbers und dadurch bedingte veränderte Steuererstattung und/oder steuergesetzliche Veränderungen.
- Instandhaltungsmaßnahmen und Pflege des Sondereigentum
- Veränderungen bei der Finanzierung, z.B. nach der Zinsfestabschreibungszeit



Bitte beachten Sie, dass der Herausgeber dieser Broschüre nicht prüft, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers im Rahmen seiner individuellen Gegebenheit wirtschaftlich sinnvoll ist. Es gibt auch keine Gewähr dafür, dass die zum Zeitpunkt der Herausgabe dieser Broschüre gültigen Rahmenbedingungen (Steuergesetze bzw. Verwaltungsanordnungen, Verwaltungs- und Rechtsprechungspraxis) in unveränderter Form weiter gelten. Auch zukünftig abweichende Auslegungen durch Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Für den Eintritt steuerlicher Vergünstigungen kann keine Haftung übernommen werden. Sprechen Sie deshalb mit Ihrem Steuerberater. Die Investitionsentscheidung trifft ausschließlich der Erwerber. Bitte prüfen Sie, ob und wie die Informationen und Beispiele auf Ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind.

Änderungen sind nicht vorgehsehen, bleiben aber vorbehalten. Sie können aufgrund von Irrtümern, Auslassungen o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis erforderlich werden und berühren die Wirksamkeit eines etwaigen Kaufes nicht. Von dieser Information abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Die weiteren beteiligten Personen in diesem Konzept haften nicht für Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen. Der Verkäufer haftet für die Angaben in dem von ihm rechtlich zulässigerweise eingeschränkten Rahmen der gesetzlichen Bestimmung für nachgewiesene, vorsätzliche oder grob fahrlässige falsche Zusicherungen. Eine Haftung dafür, dass der Erwerber seine steuerlichen und wirtschaftlichen Vorstellungen und Ziele erreicht, wird nicht übernommen. Vom Verkäufer und seinen Partnern können keine Garantien über den weiteren Verlauf der Immobilienpreise und über den erzielbaren Gewinn beim Wiederverkauf übernommen werden.





Persönliche Unterlagen



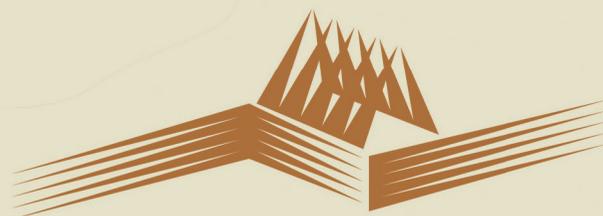
Sparda Immobilien GmbH

Beim Strohhouse 27
20097 Hamburg

Tel.: 040 / 357401-2030
Fax: 040 / 357401-2090

info@spardaimmobilien.de
www.spardaimmobilien.de

KONTAKT



SPARDA IMMOBILIEN



Ihre persönliche
Ansprechpartnerin:

Alice Kallweit

040 / 550055-5942
kallweit@spardaimmobilien.de

Haftungsausschluss:

Der Inhalt dieses Prospektes gibt einen Überblick über das angebotene Objekt und die Wohnungen. Er dient ausschließlich der Information. Er kann und soll nicht die durch eine Erwerbsinteressenten erforderlichen Prüfungen der relevanten Daten und Informationen ersetzen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Illustrationen / Bilder / Pläne und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen und Plänen dienen ausschließlich zum Zwecke der Illustration und sind nicht Gegenstand des Angebotes. Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospektherstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Die vom Käufer zu zahlende Courtage beträgt 4% inkl. MwSt.