

  
**STERNENHÖFE**  
WOHNEN UND LEBEN IN ST. PAULI

Komfortable  
Eigentumswohnungen  
und Gewerbelofts  
IM HERZEN VON HAMBURG-ST.PAULI

# Sternstunden in Hamburg ✨

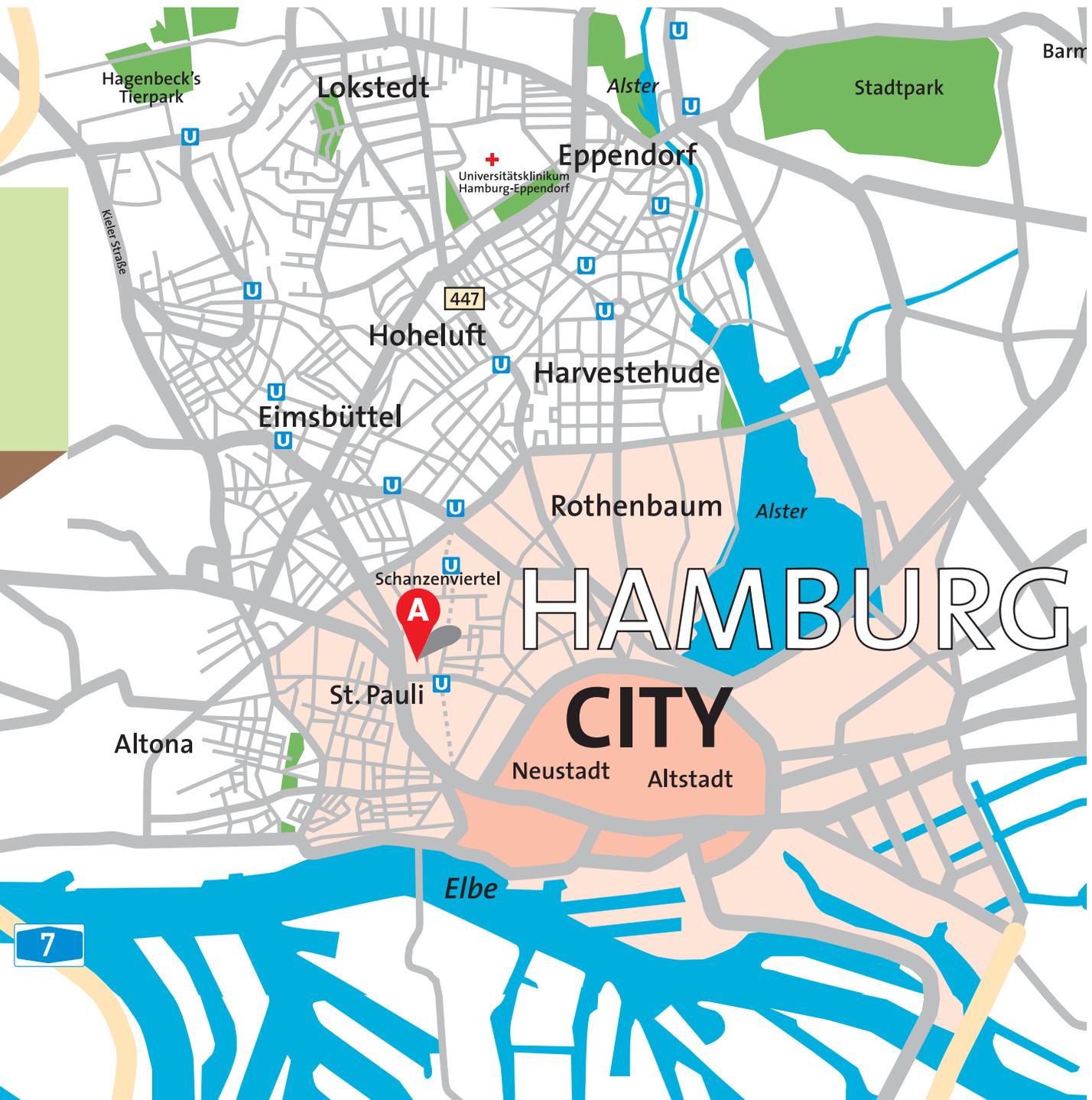
## Eine Stadt mit kulturellen und maritimen Highlights

Für die einen bedeutet sie Freiheit und Lebenslust – für die anderen ist sie einfach nur die schönste Stadt der Welt: Hamburg.

Elbe, Hafen, Alster, Speicherstadt, Hafencity, Fischmarkt, Schanze oder Reeperbahn – wer hier lebt, wird Hamburg mit seiner Vielfalt an Facetten und Gesichtern kennenlernen und nach Jahren immer noch neue und einzigartige Ecken entdecken. Mitten in diesem besonderen Flair der Sternschanze betten sich die “Sternenhöfe“ direkt im Herzen von Hamburg-St. Pauli ein.

In einem geschützten Innenhof zwischen Neuer Pferdemarkt und Sternstraße entsteht eine ruhige Wohlfühloase. Ein neues Zuhause für alle, die urbanes Leben in komfortablen Eigentumswohnungen oder modernen Wohn- und Gewerbelofts verwirklichen wollen. Eine Heimat, in der sich täglich spüren lässt, was Hamburg und seine große Freiheit ausmacht.





Hamburg`s City hat Ihnen viel zu bieten: die Elbe, den Hafen, die Musicals, die Hafencity, die Elb-Philharmonie, die Alster und natürlich...

**St. Pauli/Sternschanze.**



# Auf St. Pauli ist Beat ✨

Varieté, Restaurants, Nachtclubs, Bars, Theater, Museen und Fußball

Im attraktiven Mittelpunkt zwischen Sternschanze, Karolinenviertel und St. Pauli entsteht das Neubauvorhaben STERNENHÖFE. Bequem und zu Fuß erreichbar sind das Heiligengeistfeld, das Millerntor-Stadion, Planten un Blumen, Einkaufszentren, hochkarätige Gastronomie sowie alles was urbanes Leben attraktiv macht!

Ein ganz besonderer Teil von St. Pauli ist die weltbekannte Reeperbahn. Die einst so sündige Amüsiermeile gilt heute nicht mehr nur als Attraktion für abenteuerlustige Seefahrer, sondern vielmehr als touristischer und kultureller Publikumsmagnet. Hier findet man Bars, Restaurants, Discoteken und Nachtclubs, aber auch viele bekannte Theater und Kleinstbühnen aneinandergereiht. Straßen wie die „Große Freiheit“ erinnern daran, dass hier schon früher Religions- und Gewerbefreiheit herrschte. Die Gegend um die Reeperbahn ist aber auch ein Ort, der Musikgeschichte geschrieben hat. In diesem legendären Viertel hatten die Beatles ihren ersten Auftritt auf deutschem Boden. Nicht zu vergessen ist der in diesem Stadtteil 1910 gegründete Fußballverein FC St. Pauli.

**STERNENHÖFE** ✨  
WOHNEN UND LEBEN IN ST. PAULI



Immobilienkompetenz.  
Made in Holstein.





# STERNENHÖFE

WOHNEN UND LEBEN IN ST. PAULI



Immobilienkompetenz  
Made in Holstein.



Früher wurde St. Pauli "Hamburger Berg" genannt, da es auf Hügeln vor den Toren der Stadt lag. Einheimische sagen daher **auf** St. Pauli, nicht **in** St. Pauli. Die 1682 erbaute und später zerstörte St.-Pauli-Kirche auf dem Pinnaßberg gab 1833 dem Quartier seinen Namen. St. Pauli zählt mittlerweile zu den angesagtesten Wohngegenden Hamburgs, mit hohem Kultur- und Freizeitwert. So ließen sich während des Internet-Booms auch zahlreiche Firmen der New Economy in sanierten ehemaligen Fabrikgebäuden nieder. Die Anbindung an den ÖNV ist optimal gegeben. Schulen, Kindergärten, Kitas und Sportvereine sind in Vielzahl vorhanden.



Wohnen mit Stern ✨  
Das Schanzenviertel steht für das etwas  
andere Lebensgefühl



Von seinen Bewohnern wird sie liebevoll "die Schanze" genannt und liegt zwischen den Hamburger Stadtteilen St. Pauli, Altona-Altstadt, Eimsbüttel und Rotherbaum.

Das architektonische Bild des Szeneviertels ist von einem hohen Anteil attraktiver Gründerzeitbauten, diversen Neubauten und Altbausanierungen geprägt. Diese Zentrumslage mit seinen unglaublich vielfältigen Angeboten ist so umfangreich, dass es manchmal schwerfällt, sich zu entscheiden. In jeder noch so unscheinbaren Straße kann man Designläden für Mode, Möbel, Kunst und Musik entdecken. Charakteristisch für das besondere Lebensgefühl in diesem facettenreichen Quartier ist in jedem Fall die entspannte, lockere und alles andere als spießige Atmosphäre. Scheinen die ersten Sonnenstrahlen, verwandelt sich die breite Fußgängerzone am Schulterblatt in eine Reihe von Straßencafés und Restaurants, die nicht nur ein mediterranes Gefühl vermitteln, sondern auch ein breites Angebot an kulinarischen Genüssen offenbaren.

Sie werden fühlen, hier läßt sich das Leben auf eine besonders unkomplizierte Art genießen!



Inmitten einer großzügigen und geschützten Innenhofanlage entstehen Wohn- und Lebensqualität in zeitlos schöner Architektur. Geprägt von klaren Linien und kubischen Formen, schufen die Architekten von "Störmer Murphy and Partners" anspruchsvolle Neubauten die sich behutsam in das traditionelle Industriedesign dieses Quartiers einfügen. Die spannungsvollen Wechsel zwischen hell verputzten Innenhöfen und kleinteiliger Backsteinoptik perfektionieren die optische Einbindung in die gewachsenen Strukturen. Die Gestaltung der Innenräume bietet Ihnen viele Möglichkeiten. Sie können Ihren Wohnraum ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack und Vorstellungen einrichten – für die Eigentumswohnungen steht hierfür eine breite Auswahl an attraktiven Innenausstattungen bereit.

# STERNENHÖFE

WOHNEN UND LEBEN IN ST. PAULI



Immobilienkompetenz.  
Made in Holstein.

 **SIG**  
Holstein



Hier finden Sie eine erste Übersicht der einzelnen Häuser des Projektes und auf den folgenden Seiten eine Auswahl unterschiedlicher Grundrisse.



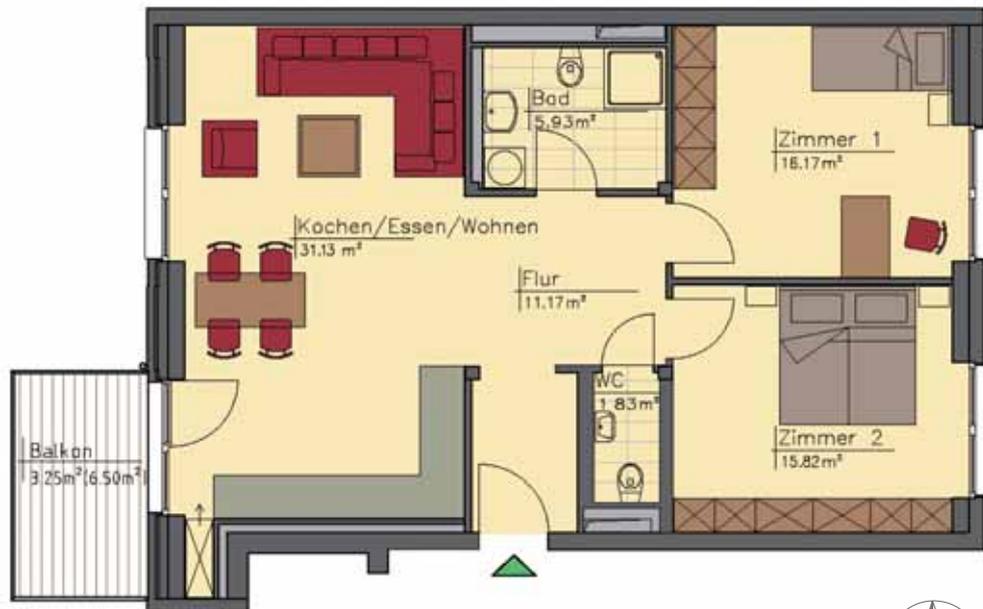
Immobilienkompetenz.  
Made in Holstein.

Beispielgrundriss

# HAUS 1

Wohnung 1.5

1. Obergeschoss



## 3-Zimmer-Wohnung

Wohnung 1.5 - Haus 1 - 1.OG

Kochen/Essen/Wohnen	31,13 m <sup>2</sup>
Flur	11,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,82 m <sup>2</sup>
Bad	5,93 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,83 m <sup>2</sup>
Balkon (6,50 m <sup>2</sup> )	3,25 m <sup>2</sup>

**Gesamt 85,30 m<sup>2</sup>**

Alle Maßangaben sind Ca.-Angaben.  
Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.

## Loft



1

2

3



## 4-Zimmer-Wohnung

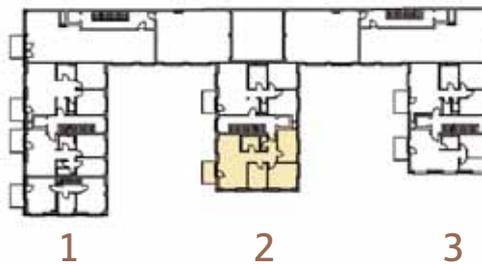
Wohnung 2.3 - Haus 2 - 1.OG

Kochen/Essen/Wohnen	32,43 m <sup>2</sup>
Flur	9,95 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,72 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	5,61 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,86 m <sup>2</sup>
Balkon (6,50 m <sup>2</sup> )	3,25 m <sup>2</sup>

**Gesamt 95,29 m<sup>2</sup>**

Alle Maßangaben sind Cirka-Angaben.  
Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.

## Loft



Beispielgrundriss

# HAUS 2

Wohnung 2.3

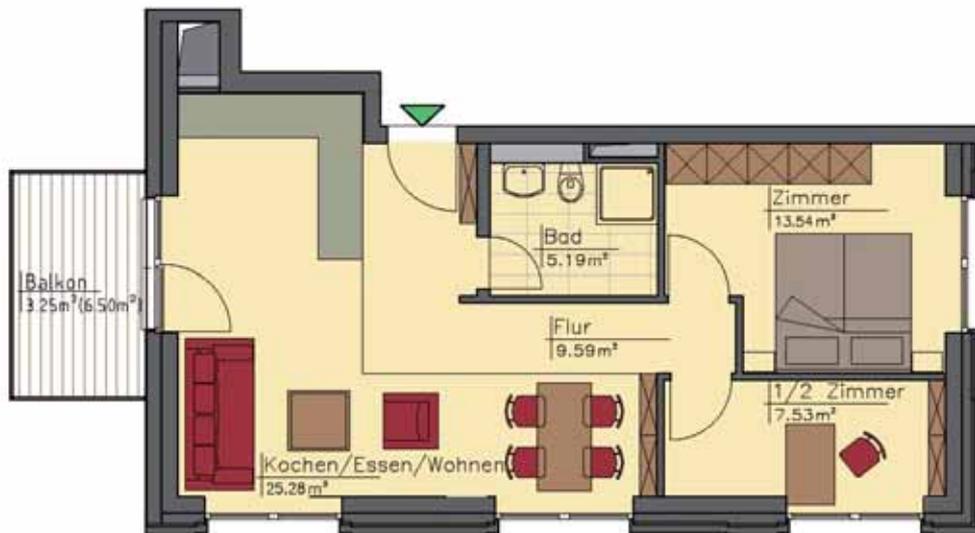
1. Obergeschoss

Beispielgrundriss

# HAUS 3

Wohnung 3.3

1. Obergeschoss



Norden

## 2,5-Zimmer-Wohnung

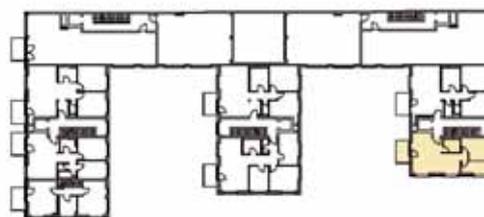
Wohnung 3.3 - Haus 3 - 1.OG

Kochen/Eszen/Wohnen	25,28 m <sup>2</sup>
Flur	9,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,54 m <sup>2</sup>
1/2 Zimmer	7,53 m <sup>2</sup>
Bad	5,19 m <sup>2</sup>
Balkon (6,50 m <sup>2</sup> )	3,25 m <sup>2</sup>

**Gesamt 64,38 m<sup>2</sup>**

Alle Maßangaben sind Cirka-Angaben.  
Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.

## Loft



1

2

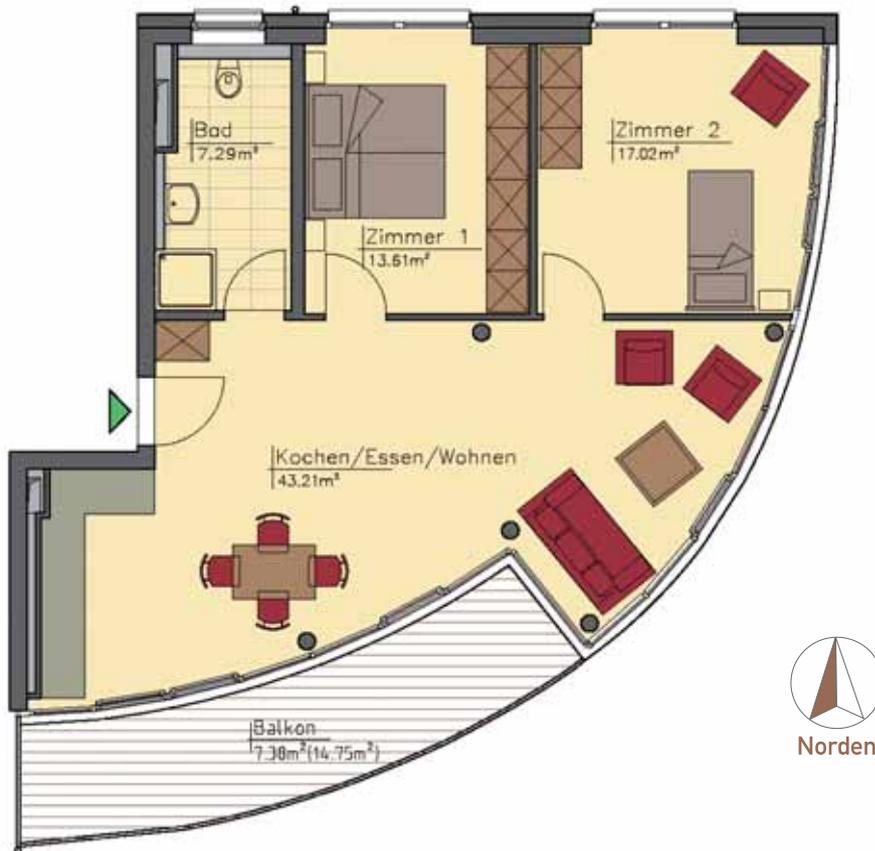
3

Beispielgrundriss

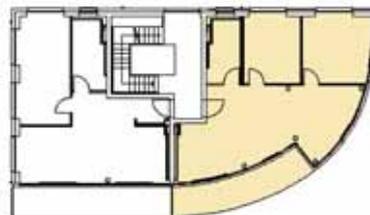
# Solitär

Wohnung S4

1. Obergeschoss



## Solitär



### 3-Zimmer-Wohnung

#### Wohnung S4 - Solitär - 1.OG

Kochen/Essen/Wohnen	43,21 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,61 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,02 m <sup>2</sup>
Bad	7,29 m <sup>2</sup>
Balkon (14,75 m <sup>2</sup> )	7,38 m <sup>2</sup>

**Gesamt 88,51 m<sup>2</sup>**

Alle Maßangaben sind Cirka-Angaben.  
Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.



## „Ready to Design“ ✨

Die Gewerbelofts liefern wir Ihnen "ready to design", d.h. Anordnung und Ausstattung der Innenräume erfolgt ganz nach Ihren individuellen Vorgaben, denn hier können Arbeiten und Wohnen miteinander verbunden werden. Lassen Sie sich inspirieren – helle Räume, großzügige, offene Flächen sowie repräsentative Deckenhöhen bieten Ihnen viel Freiraum für Ihre Gestaltungsideen. Es besteht die Möglichkeit, diese Arbeiten entweder in Eigenleistung oder mit unseren beauftragten Ausbaugewerken vorzunehmen. Auf Anfrage senden Ihnen unsere Immobilienberater gerne alle wichtigen Informationen, wie zum Beispiel, die detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung zu. (Einen Auszug finden Sie bereits auf den Seiten 22 und 23).



## Loft

Wohn- und Gewerbeloft

# Loft

Wohn- und Gewerbeloft 16  
3. Obergeschoss



## Wohn- und Gewerbeloft

Loft 16 - 3. Obergeschoss

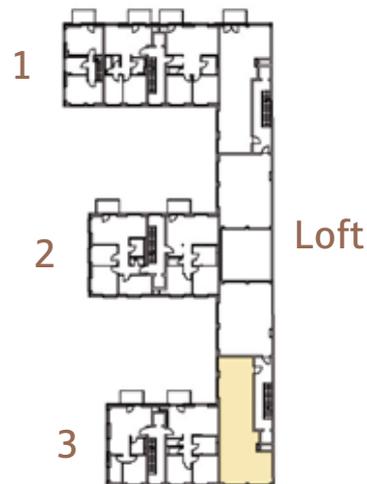
Loftfläche 110,48 m<sup>2</sup>

**Gesamt 110,48m<sup>2</sup>**

### Ready to design

Sie bestimmen selbst die Raumaufteilung für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Alle Maßangaben sind Cirka-Angaben.  
Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.



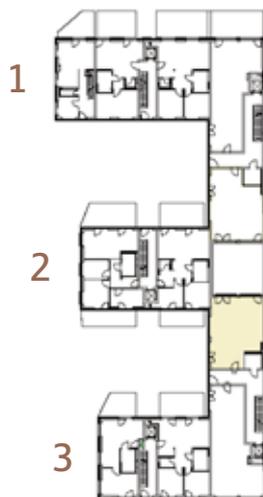
Selbstverständlich steht Ihnen noch eine große Auswahl an weiteren Grundrissmöglichkeiten in den verschiedenen Häusern zur Verfügung. Fordern Sie unsere Grundrissunterlagen an – wir beraten Sie gern.

## Wohn- und Gewerbeloft

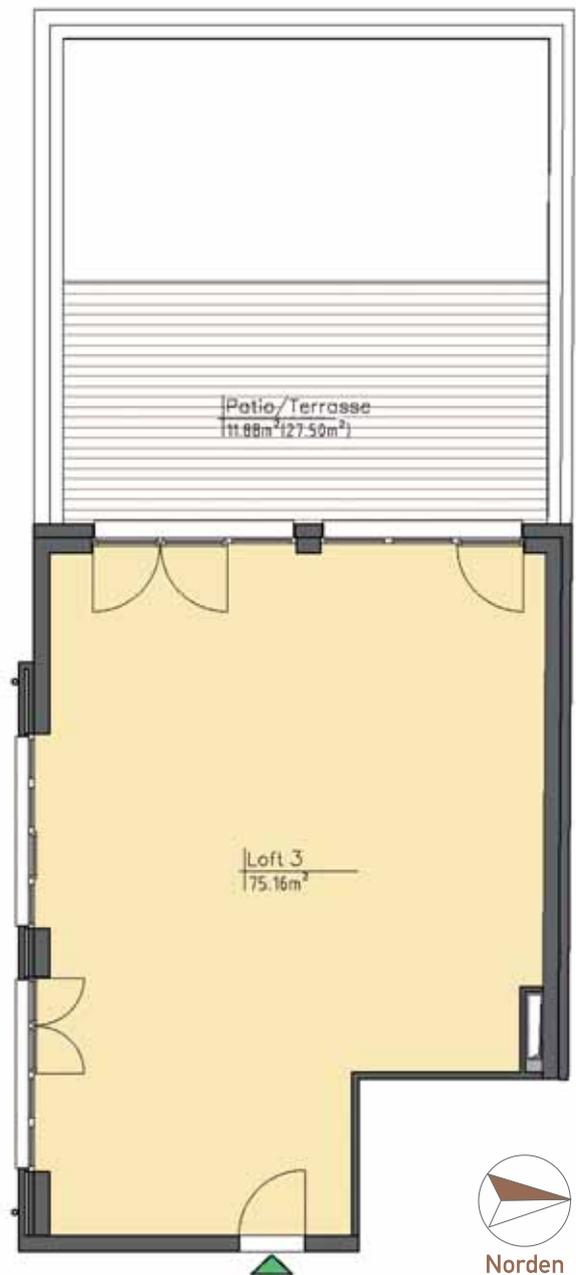
### Loft 3 - Erdgeschoss (GL 3)

Loftfläche	75,16 m <sup>2</sup>
Terrasse* (27,50 m <sup>2</sup> )	11,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>87,04 m<sup>2</sup></b>

Alle Maßangaben sind Cirka-Angaben.  
Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.  
\*Terrassenflächen bis 20 m<sup>2</sup> werden in  
der Wohnflächenberechnung mit der  
Hälfte angerechnet. Darüber hinaus-  
gehende Flächen mit einem Viertel.



Loft



Beispielgrundriss

# Loft

Wohn- und  
Gewerbeloft 3  
Erdgeschoss





Immobilienkompetenz.  
Made in Holstein.

# STERNENHÖFE

WOHNEN UND LEBEN IN ST. PAULI



# Auszug aus der Bau- und Leistungsbeschreibung

## Projektbeschreibung

Das Projektgrundstück erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von ca. 3.828 qm. Das Neubauprojekt gliedert sich in drei verbundene Gebäuderiegel mit 5 Eingängen und ein Solitärgebäude. Die Innenhoflage ist zugänglich über je einen Torzugang von den Straßen Neuer Pferdemarkt und Sternstraße. Die Tore verfügen über Gegensprechanlagen und elektrische Toröffner. Die Errichtung erfolgt in massiver Bauweise und nach den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung Stand 2009 (EnEV09), dem Niedrigenergiehausstandard nach KfW 70 sowie die Hamburgische Klimaschutzverordnung. Es entstehen auf ca. 4.500 qm moderne Eigentumswohnungen sowie Lofts/Büros. Die Gebäude haben jeweils vier oberirdische Vollgeschosse und ein gemeinsames Untergeschoss. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt überwiegend schwellenfrei. Im Untergeschoss befindet sich neben den Kellerräumen eine Tiefgarage mit ca. 98 Stellplätzen und Anschluss an die Treppenhäuser und Aufzuganlagen.

## Außenwände

Zweischaliges Verblendmauerwerk mit Kerndämmung und tragender Innenschale gemäß Statik, innen verputzt. Die Verblendformate richten sich nach den baulichen Anforderungen der Fassade. Die Innenhöfe sowie das Solitärgebäude werden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen und erhalten einen weißen oder hellen Anstrich. Die Farbwahl erfolgt durch den Architekten.

## Hauseingangstüren und Klingelanlage

Hauseingangstürenelemente aus Aluminium mit Isolier-Verglasung, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilylinder für Schließanlage und Kernziehschutz. Klingelanlage inklusive Gegensprechanlage mit Monitor in der ETW und Videosprechanlage im Eingangsbereich als Einbauelement im Hauseingangstürenelement in der dazu passenden Farbe. Klingeltaster mit Namensschild.

## Treppenhaus und Aufzug

Treppenkonstruktion massiv und schallentkoppelt, Beläge aus Naturstein oder Feinsteinzeug mit Sockel, Stahlstabgeländer, lackiert, gem. Detailplanung des Architekten mit Edelstahl- oder Echtholzhandläufen; Wände geputzt und gespachtelt mit Glasgewebe und weißem Dispersionsanstrich. Beleuchtung mit Opal- oder Edelstahlleuchten in ausreichender Anzahl, Steuerung über Präsenzmelder, 1 Klingeltaster mit Namensschild je Wohnung. Personenaufzüge barrierefrei, Aufzugstüren und -rahmen in Edelstahl.

## Fenster, Balkon- und Terrassentüren

Wärmeschutzisolierverglaste Kunststofffenster im Bereich des Wohn- /Gewerbekomplexes mit einer 2-fach und im Bereich des Solitärgebäudes mit 3-fach-Verglasung, Fabrikat Kömmerling, Schüco oder gleichwertiger Markenhersteller. Außenfarbe und Aufteilung gem. Detailplanung des Architekten, teilweise als feststehende Elemente. Innenfarbe weiß. Fenstergriffe passend weiß. Im Erdgeschoss mit abschließbarer Fensterolive. Alle Erdgeschosswohnungen erhalten Rollläden mit Rollladenaufsatzkästen (wandintegriert) auf den Fenstern. Im Bereich der Erdgeschoss-Südfassade des Solitärgebäudes werden die Rollladenkästen als Vorbauelemente montiert. Für alle übrigen Wohnungen ist der Einbau von Rollläden oder Sonnenschutzanlagen im Bereich der Fenster nicht möglich.

## Wand- und Deckenbeläge

Wände und Decken geputzt oder gespachtelt, tapeziert mit Malervlies und mit weißem Dispersionsanstrich gestrichen; Die Sanitärräume erhalten Wandfliesen in den Bereichen der Vorwandinstallationen und im Spritzwasserbereich (Höhe ca. 1,25 m), die Duschen werden ca. 2,25 m hoch gefliest, Materialpreis 30,00 € inkl. MwSt./qm. Die lichten Deckenhöhen in den Eigentumswohnungen betragen 2,89 m, in den Wohn- und Gewerbelofts 2,79 m und im Solitär 2,65 m (EG) und (1. OG), 2,70 m (2. OG) und 2,75 m (3.OG).

## Fußbodenaufbau und Bodenbeläge

In allen Räumen: schwimmender Estrich. In allen Wohnräumen und Küchen: Parkett (fertig verlegt 50,00 inkl. MwSt./qm) oder gleichwertiges Produkt, jeweils mit Fußleisten weiß, ca. 60 mm hoch. In Sanitärräumen: Bodenfliesen (Format 30 x 60), fertig verlegt 55,00 € inkl. MwSt./qm, Sockelfliesen aus der Bodenfliese (Preiskategorie wie vor) geschnitten.

## Sanitärausstattung

Badewannen (wenn im Grundriss enthalten) aus Sanitär-Acryl oval mit Mittenablauf, Duschwanne Kaldewei „Superplan“, 90 x 90 cm (Duschabtrennung/Kabine nicht enthalten), Waschtisch (Hauptbad) Duravit „Pura Vida“ 60 x 46,5 cm, Waschtisch (Gäste WC´s) Duravit „Pura Vida“ 50 x 42 cm, WC Villeroy & Boch „Subway“ mit Soft-Closing WC-Sitz und Deckel, Drückerarmaturen Fabr. Geberit, Einbauspülkasten Fabr. Geberit in Vorwandinstallation.



Alle Sanitärgegenstände in Weiß. Armaturen (verchromt). Waschtische: Grohe Allure, Designer Geruchsverschlüsse Vigour Chrom, Dusche: Grohe Rapido E UP Einhebelarmatur mit Farbset Allure, Duschstange 90 cm mit Handbrause Rainshower classic und Brauseschlauch Idealflex 160 cm, Badewanne (wenn im Grundriss enthalten) Grohe Rapido E UP Einhebelarmatur mit quadratischer Abdeckplatte und Viega Wanneneinlauf- und Überlaufgarnitur Multiplex Trio, Stab-Handbrause Grohe Sena mit Halter Porter C, Brauseschlauch Idealflex 125 cm Waschmaschinenanschluss. Als Wäschetrockner können nur Kondensattrockner verwendet werden. Der Bauträger behält sich vor in Einzelfällen z.B. bei Lieferengpässen auf ein anderes Produkt auszuweichen.

## Küchen

Die Einbauküchen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen stellen nur eine Gestaltungsmöglichkeit dar. Die Installationen für Wasser und Elektrizität werden gem. den Vorgaben des Erwerbers eingebaut. Hinweis: Aus Wärmeeffizienzgründen sind die Dunstabzugseinrichtungen ausschließlich im Umluftbetrieb zulässig.

## Heizungsanlage

Die Heizwärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich über Fernwärme. Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung und einen Handtuchheizkörper im Bad sowie einen Heizkreisverteilerkasten als „In-Wand-Lösung“ (UP). Die Steuerung der Heizung in den Wohnungen erfolgt über einzelne Raum-Thermostate. Untergeordnete Räume, wie Abstellräume, erhalten keine Fußbodenheizung, sofern sie innenliegend sind. Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise. Die Beschaffung und Installation der Messinstrumente wird vom Verwalter veranlasst und erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Dies gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

## Kontrollierte Be- und Entlüftung

Innenliegende Bäder/WC-Räume erhalten eine über Dach geführte elektrische und feuchtegeregelt Entlüftungsanlage. Alle Wohnräume verfügen über dafür vorgesehene Frischluft-Nachströmöffnungen in den Außenwänden oder als Fensterfalzlüftung.

## Tiefgarage: Ein- und Ausfahrtstore

Als Sektionaltore bei der Einfahrt und offene Gittertore bei der Ausfahrt mit Funkfernsteuerung und 1 Funkfernbedienung je Einheit. Alle Tore erhalten eine Türöffnung.

## Außenanlagen: Pflasterarbeiten

Zuwegungen, Zufahrtsflächen, Fahrradstellplätze und Terrassen werden mit Betonstein- oder Rasenfugenpflaster belegt. Gartentreppen (soweit vorhanden) aus Betonfertigteilstufen oder verzinktem Stahl mit Stabgeländer.

## Leistungsbeschreibung Lofts / Büros

In diesen Einheiten kann Arbeit und Wohnen miteinander verbunden werden. Auch wenn es sich um Arbeitsstätten gemäß Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) handelt, ist die Wohnnutzung zulässig, solange diese untergeordnet erfolgt. Die Nutzung der Räumlichkeiten darf sich nur auf nicht störende und ohne jegliche Art von Emissionen erzeugende Gewerbe beschränken (z.B. Beratende Gewerbe, Atelier, Büronutzung, etc.).

Ready to design: Der Lieferumfang für die Wohn- und Gewerbelofts ist der erweiterte Rohbau. Die Raumaufteilung und der Ausbau sollen nach den individuellen und nutzerspezifischen Anforderungen der späteren Eigentümer oder Nutzer erfolgen. Die Leistungen weichen daher von der Leistungsbeschreibung der Eigentumswohnungen ab. Es besteht die Möglichkeit, diese Arbeiten entweder in Eigenleistung oder mit unseren beauftragten Ausbaugewerken vorzunehmen. Gern senden Ihnen unsere Immobilienberater die detaillierte Bau- und Qualitätsbeschreibung für das Bauvorhaben zu.

Bauherr und Verkäufer ist die NHM GmbH & Co.KG.  
Diese hat die SIG-Holstein mit dem Vertrieb beauftragt.  
Für die Erwerber der Wohnungen fällt keine Courtage an.



Ein Projekt der  
NHM GmbH & Co. KG  
Hagenstraße 19  
23843 Bad Oldesloe

### 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 einen Erwerbsinteressenten erforderlichen Prüfungen der relevanten Daten und Informationen ersetzen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Visualisierungen / Illustrationen / Bilder / Pläne und Angaben kann bei aller Sorgfalt keine Gewähr übernommen werden. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen und Plänen dienen ausschließlich zum Zwecke der Illustration und sind nicht Gegenstand des Angebots. Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospektherstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Hamburg, den 15. August 2013



## Sie lieben die Freiheit? Wir haben Freiräume!

Kaufen, bauen, mieten oder  
gemeinsame Projekte entwickeln  
mit der Sparkassenimmobilien-  
gesellschaft Holstein.

Wir sind eine 100%ige Tochtergesellschaft der  
Sparkasse Holstein. Nutzen auch Sie unsere  
Immobilienkompetenz. Rufen Sie uns an.

S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG  
Hagenstraße 19 · 23843 Bad Oldesloe  
Tel: 04531 508-72713 · Fax: 04531 508-72705  
E-Mail: [vertrieb@sig-holstein.de](mailto:vertrieb@sig-holstein.de)  
[www.sig-holstein.de](http://www.sig-holstein.de)

