Hamburg – Groß Flottbek

Villa für die große Familie in bester Lage mit wunderschönem Garten!

Objektnummer: 23132027

KAUFPREIS: 1.895.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 167 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 649 m²

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Auf einen Blick

Objektnummer	23132027
Wohnfläche	ca. 167 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1909
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.895.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	28.06.2032
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	219.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Ein erster Eindruck

Diese elegante "Lady" steht in einer der meistbegehrten Lagen Groß Flottbeks: beste Infrastruktur und doch grün und ruhig gelegen. Beim Betreten des Hauses spüren Sie noch das besondere Flair der Vergangenheit, aber auf eine sehr angenehme Weise. Ja, diese Schönheit braucht ein wenig Liebe um wieder so zu strahlen wie in ihrer Glanzzeit. Aber nach ihrer Modernisierung wird sie ein absolutes Schmuckstück sein! Im Erdgeschoss befinden sich klassisch die beiden Wohnräume, die Küche wie auch das Gäste-Bad. Von der Küche aus gelangen Sie in den zauberhaften, großen Garten mit Rhododendren, Apfelbäumen und weiterer, wunderschöner Flora. Im Dachgeschoss sind die drei Schlafzimmer ideal für eine vierköpfige Familie. Aber Sie können hier auch Wohnen und Arbeiten wunderbar miteinander verbinden. Ein Duschbad sowie ein kleiner Abstellraum befinden sich ebenfalls im Obergeschoss. Im Abstellraum geht eine kleine Treppe nach oben in den Spitzboden, in dem sich ein großes, helles Loft verbirgt, das viele Möglichkeiten zur Nutzung bietet. Vom Erdgeschoss-Flur gelangen Sie in den großen Keller mit ausreichend Stauraum. Theoretisch könnten Sie die kleine Garage im Vorgarten zum Unterstellen Ihres Kleinwagens nutzen, es gibt nur noch keine direkte Zufahrt dorthin. Auf der Auffahrt befindet sich jedoch Platz für zwei größere Fahrzeuge. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Ausstattung und Details

* Repräsentative Rotklinkervilla
* Original Pitchpine-Dielen unter der Auslegware
* Hohe Decken in sämtlichen Geschossen (bis zu 3 m)
* Geschwungene Echtholztreppe
* Dezenter Stuck
* Originale Holztüren, Zargen und Beschläge
* Hohe Hamburger Fußleisten
* Stilechte Schiebetür
* Holzfenster, teilweile vorgesetzte Doppelfenster
* Stahlbetondecke zwischen dem Erd- und Obergeschoss
* Markise
* Eingewachsener Garten mit altem Baumbestand
* Garage

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Alles zum Standort

Diese wunderschöne, klassische Rotklinkervilla befindet sich in Groß Flottbek in einer ruhigen, von herrschaftlichen Häusern geprägten Seitenstraße. Dieser grüne und familienfreundliche Elbvorort präsentiert sich als eine der schönsten und beliebtesten Wohngegenden Hamburgs. Der einzigartige Charme dieses Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Hamburger Innenstadt machen darüber hinaus die Attraktivität dieses Standortes aus. Verschiedene Ärzte, Schulformen, darunter das Christianeum, die Internationale Schule Hamburg sowie diverse Kindergärten, sind fußläufig wie auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der Bonnepark, der Botanische Garten sowie der wunderschöne Jenischpark, der Elbstrand und der Elbuferwanderweg laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich in der Waitzstraße im Herzen von Groß Flottbek. Zwei Mal in der Woche findet auch der Flottbeker Wochenmarkt statt (Mi. + Sa.), der eine ganz besondere Attraktion in diesem Viertel darstellt. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften und umfangreicher Gastronomie ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In direkter Nähe befinden sich die Bushaltestelle "Flottbeker Kirche". Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen oder die Hamburger City ist durch die S-Bahn gegeben – die nächsten S-Bahnstationen sind Hamburg-Klein Flottbek & Othmarschen, welche Sie in ca. zehn Minuten zu Fuß erreichen. Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger Teufelsbrück. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten.

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 219.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23132027 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com