

Hamburg – Groß Flottbek

# Modern und unweit der Elbe: Fünfeinhalb Zimmer mit eigenem großen Garten!

Objektnummer: 25132039KI



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

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

Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	25132039KI
Wohnfläche	ca. 166 m²
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1927

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	127.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

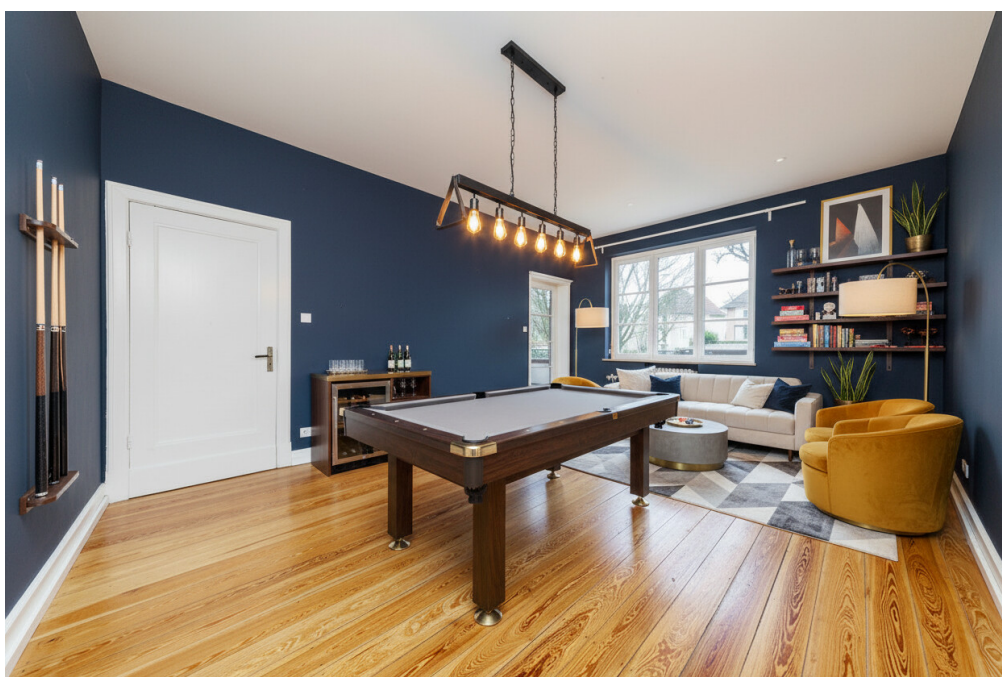
## Die Immobilie





Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Die Immobilie





Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine moderne, ruhig und doch zentral gelegene Wohnung mit eigenem Garten? Dann haben Sie mit diesem modernisierten Altbau-Juwel Ihre Traumimmobilie gefunden!

Diese ca. 166 m<sup>2</sup> große 5,5-Zimmer-Wohnung mit besonders durchdachtem Grundriss befindet sich im Hochparterre eines um 1927 erbauten, sehr charmanten Mehrfamilienhauses mit rotbunter Backsteinfassade. Es wurde im Jahr 2017 umfangreich modernisiert, z.B. wurde das Dach des Gebäudes neu aufgestockt und auch sämtliche Fenster ausgetauscht.

Insgesamt gibt es nur 9 Wohneinheiten bzw. 8 durch inzwischen 2 zusammengelegte Wohnungen.

Im Jahr 2018 wurde die Wohnung modernisiert (Investition ca. € 95.000,00): Es entstanden zwei geräumige Badezimmer (einmal mit Dusche, einmal mit Duschbadewanne), ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie eine hochwertige SieMatic-Küche mit Miele-Geräten (u.a. ein Kühlschrank mit Wasser- und Eiswürfelpender). In den Bädern und der Küche wurde eine Fußbodenheizung installiert.

Eine Smart-Home-Steuerung für Heizung und Beleuchtung wurde ebenfalls integriert.

Die große Diele ist vielseitig nutzbar und kann Ihnen durch praktikable Einbauten sehr viel Stauraum schenken.

Ein Schlafzimmer (mit Zugang zur Loggia und zum Garten) und ein Schlafzimmer mit Blick in den wunderschönen Garten bieten viel Platz und Licht. Natürlich kann man das Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia und zum Garten auch als Bibliothek oder 2. Wohnzimmer nutzen und dafür einen der anderen Räume zum Schlafzimmer umfunktionieren.

Die drei herrschaftlichen, ineinander übergehenden Wohnräume, die mit Glasfalttür bzw. -schiebetür voneinander getrennt werden können, sind groß und hell und perfekt als Ess- und Wohnzimmer sowie auch als weiteres Schlafzimmer zu nutzen.

Zu dieser Wohnung gehört eine gemütliche Loggia sowie ein wunderschöner, großer Südost-Garten mit gepflastertem Freisitz. Hier finden Sie viel Platz zum Entspannen oder

zusammen Grillen in den schönen Sommermonaten. Zusätzlich lädt eine gemeinschaftlich genutzte Gartenfläche mit Gartenmöbeln, Spielplatz (Schaukel, Rutsche, Sandkasten, Basketballkorb) sowie Trampolin zum Toben und Verweilen ein.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (2019), Warmwasser wird mit Durchlauferhitzern aufbereitet.

Im Kellergeschoss befindet sich der zu dieser Wohnung gehörende, trockene Kellerraum. Der gemeinschaftlich genutzte Fahrradkeller befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

2024 erfolgte die Dichtigkeitsprüfung samt Sanierung der Abwasserrohre. Jede Fallleitung wurde bis hin zur Anschlussstelle in der Straße überprüft.

Eine Garage, die im Hinterhof gelegen ist, gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Garagen (auch die der anderen Eigentümer) werden jedoch nicht für das alltägliche Auto genutzt, denn es besteht eine Abmachung mit den Nachbarn, dass der Hinterhof autofrei bleibt und von den Kindern fürs Spielen genutzt werden kann. Oldtimer, die nur wenig bewegt werden, oder E-Bikes bzw. Roller/Motorräder sind jedoch in Ordnung.

Da die Garage ein eigenes Grundbuch hat, beträgt das Hausgeld dafür € 38,00/Monat.

Alle Räume, außer den Bädern, dem Hauswirtschaftsraum und der Küche, in diesem Exposé sind fotografisch gestaged. Die Wohnung wird geräumt geliefert.

Neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Alles zum Standort

Entdecken Sie dieses moderne Altbau-Juwel in Groß Flottbek, einem der schönsten Elbvororte, und verlieben Sie sich in die besondere Atmosphäre dieses grünen und familienfreundlichen Stadtteils.

Das stilvolle Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit hochwertiger Bebauung und schönem Baumbestand unweit der S-Bahn-Station Othmarschen. Zu sehen oder hören ist diese jedoch nicht!

Verschiedene Ärzte, Schulformen, darunter die Internationale Schule, und Kindergärten sind fußläufig sowie mit dem Fahrrad zu erreichen.

Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der wunderschöne Jenischpark, der Elbstrand sowie der Elbuferwanderweg laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich nur wenige Minuten entfernt in der Waitzstraße. Zwei Mal in der Woche findet auch der Flottbeker Markt statt (Mi. + Sa.), der eine ganz besondere Attraktion in diesem Viertel darstellt.

Zum ausgedehnten Shopping lädt auch das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In ca. 3 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn-Station Othmarschen. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt ca. 15 Minuten. In direkter Nähe halten die Buslinien 1, 15, 186, 286 und 601.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger Neumühlen/Oevelgönne und Teufelsbrück.

Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt und den Airport in ca. 25 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben.

Der einzigartige Charme des Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Elbe sowie zur

Hamburger Innenstadt machen die Attraktivität dieses Standortes aus.



Objektnummer: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25132039KI - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)