

Hamburg / Ottensen - Ottensen

## 3-Zimmer-Wohnung in Ottensen mit Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26139005



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

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

**Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26139005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>		

**Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>132.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>30.07.2027</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1963</b>

Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## Die Immobilie



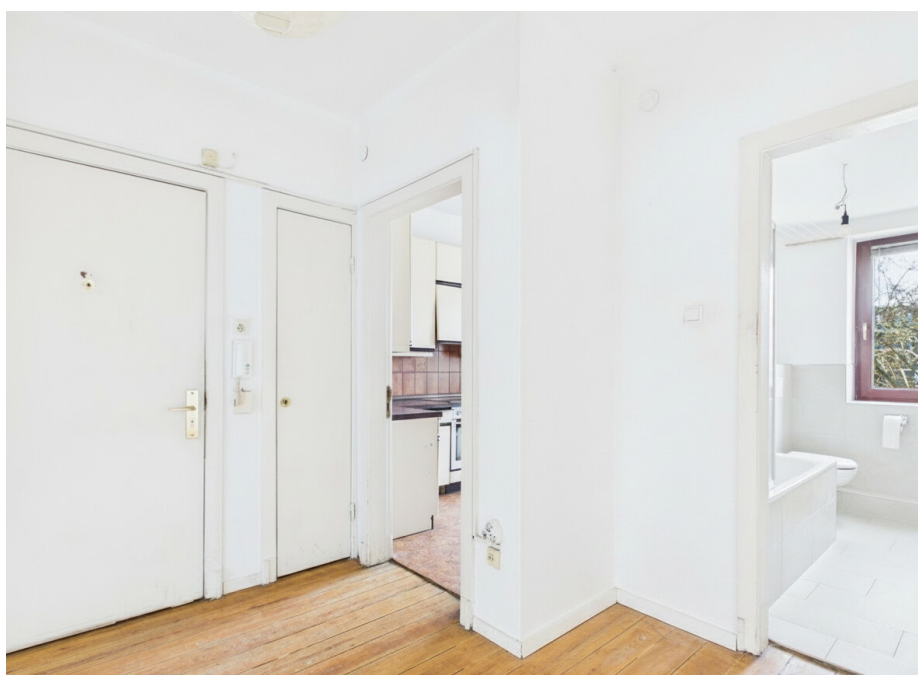
Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## Die Immobilie



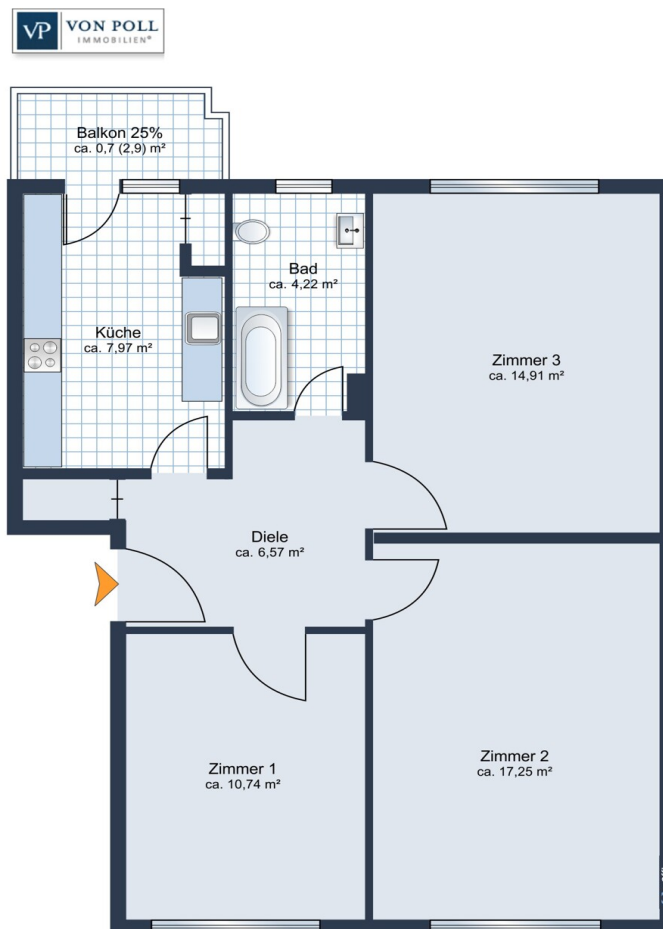
Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Stock in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1963. Die Immobilie besticht durch ihre solide Bauweise und die für das Baujahr typische, funktionale Architektur. Der Hauseingang ist über wenige Stufen erreichbar, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Gebäude.

Ein Objekt mit großem Potenzial für Käufer, die ihren ganz persönlichen Stil einbringen wollen. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Chance gibt, diese ganz nach Ihrem eigenen Geschmack zu gestalten. Während das Badezimmer bereits modernisiert wurde und sich in einem aktuellen Zustand präsentiert, bietet der Rest der Wohnung Raum für Ihre eigenen Gestaltungsideen. Ein besonderes Highlight sind die originalen Holzdielen in den Wohnräumen. Diese verleihen der Wohnung einen warmen Charakter und können durch eine fachgerechte Überarbeitung wieder in neuem Glanz erstrahlen.

Die Aufteilung ist äußerst flexibel und macht sie für verschiedene Zielgruppen attraktiv. Sowohl Singles, Paare, kleine Familien oder auch eine Wohngemeinschaft (WG) werden sich hier wohlfühlen.

Vom zentralen Flur mit separater Abstellkammer aus gelangen Sie in alle Räume. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche nach Ihren Vorstellungen, die derzeitige Ausstattung kann im Zuge einer Renovierung ersetzt werden. Ein besonderes Plus: Von der Küche aus betreten Sie den überdachten Balkon mit West-Ausrichtung mit Blick auf den Gemeinschaftsgarten.

Das Badezimmer mit Außenfenster ist funktional geschnitten und wurde bereits modernisiert. Es verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC. Dass dies bereits erledigt wurde, spart Zeit und Kosten bei der Renovierung der übrigen Räume.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für Eigennutzer, die ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten, oder für Kapitalanleger, die von der exzellenten WG-Eignung in urbaner Lage profitieren wollen. Mit etwas handwerklichem Geschick verwandeln Sie diese Immobilie in ein modernes Wohnjuwel.

Direkt neben dem Gebäude entsteht derzeit ein bekanntes Neubauprojekt (Kolbenhöfe). Dieses wird die Mikrolage nachhaltig aufwerten und bietet zusätzliches Wertsteigerungspotenzial – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger wie auch für Eigennutzer mit Weitblick.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieses Angebots und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns!

**Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr: 1963
- Renovierungsbedürftig (Badezimmer bereits saniert)
- Holzdielen (überarbeitungsbedürftig)
- Balkon von der Küche abgehend
- WG-geeignet
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftsgarten
- Parkplätze vor der Tür
- Neubauprojekt "Kolbenhöfe" angrenzend

**Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen im Hamburger Westen, exakt am Übergang zwischen dem lebendigen, kultureichen Ottensen und dem urban-aufstrebenden Bahrenfeld. Die Nähe zum szenigen Zentrum von Ottensen mit seinen charmanten Altbauten, Boutiquen und Restaurants macht diese Lage bei Singles, Paaren und Familien gleichermaßen äußerst attraktiv.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von einer ansprechenden Architektur und einem durchgrünten Straßenbild. Ein absolutes Highlight für die zukünftige Wertentwicklung und Lebensqualität der Mikrolage ist das direkt angrenzende Neubauprojekt „Kolbenhöfe“. Hier entsteht aktuell ein hochmodernes, offenes Stadtquartier, das Wohnen und Arbeiten auf innovative Weise verbindet. Für die Nachbarschaft bedeutet dies einen enormen Zugewinn an neuen, kleinen Plätzen, moderner lokaler Infrastruktur, Gastronomie und einer spürbaren Aufwertung des gesamten Viertels.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Alles für den täglichen Bedarf – von Supermärkten und Bio-Märkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken – ist bequem fußläufig erreichbar. Das beliebte Einkaufszentrum „Mercado“ im Herzen von Ottensen ist nur einen kleinen Spaziergang entfernt. Auch Familien profitieren von der Lage: Verschiedene Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie ein breites Netz an Fachärzten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Mit dem Fahrrad sind Sie in ca. 10 Minuten am Elbstrand (Övelgönne) oder am Altonaer Balkon, um den herrlichen Blick auf den Hafen zu genießen. Bekannte kulturelle Einrichtungen wie die „Fabrik“ oder die „Zeisehallen“ sowie unzählige Cafés und Restaurants sorgen für eine abwechslungsreiche Abendgestaltung.

Die Anbindung ist exzellent. Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe und bringen Sie in wenigen Minuten zum Fernbahnhof Hamburg-Altona (ICE-Anschluss). Auch die S-Bahn-Stationen Ottensen bzw. Bahrenfeld sind in unter 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Von dort erreichen Sie die Hamburger Innenstadt bequem in ca. 15 Minuten.

Die Auffahrt zur A7 (Anschlussstelle Bahrenfeld) ist nur knapp 5 Fahrminuten entfernt. Das garantiert eine schnelle Anbindung an den Fernverkehr in Richtung Norden (Flensburg/Kiel) und Süden (Hannover).

Den Hamburger Flughafen erreichen Sie mit dem Auto je nach Verkehrslage in etwa 25 bis 30 Minuten, alternativ ganz entspannt mit der S-Bahn.

**Objektnummer: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ass. jur. Nadja Skala**

---

**Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg**  
**Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0**  
**E-Mail: [hamburg.alster-west@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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