Hamburg – Groß Flottbek

3-Zimmer-Wohnung mit großem Westbalkon und Garage - frei ab 2028

Objektnummer: 25132016

KAUFPREIS: 420.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 72 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Auf einen Blick

Objektnummer	25132016
Wohnfläche	ca. 72 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	227.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.12.2029	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

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: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Ein erster Eindruck

In einem gepflegten Rotklinker-Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten aus dem Baujahr 1964, präsentieren wir Ihnen eine charmante Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss – ideal gelegen zwischen dem Flottbeker Markt und der beliebten Einkaufsstraße "Waitzstraße". Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, die überwiegend durch stilvolle Einfamilienhäuser und Villen geprägt ist – eine ruhige, grüne und äußerst begehrte Wohnlage in Groß Flottbek.

Die Wohnung wird spätestens zum 30.04.2028 bezugsfrei, ein früherer Einzug ist eventuell nach Absprache möglich. Verkäufer und Käufer vereinbaren eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 1.035 Euro bis zur endgültigen Übergabe.

Die Wohnung bietet ca. 72 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer gut durchdachten Aufteilung. Ein Highlight ist der großzügige Westbalkon, der vom Schlafzimmer sowie der Küche aus betreten werden kann – ideal für entspannte Sonnenstunden mit Blick ins Grüne. Diese geschützte Außenfläche erweitert den Wohnraum spürbar und macht die Wohnung besonders lebenswert. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich lässt sich bei Bedarf auch in zwei separate Zimmer unterteilen, was flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Tageslichtbad gehört ebenfalls zur Ausstattung. Der Flur ist mit einem hochwertigen Marmorboden versehen.

Eine Besonderheit ist die eigene Auffahrt und Garage direkt am Haus – ein Komfort in dieser beliebten Lage.

Zur Wohnung gehören außerdem ein privater Kellerraum für sämtliches Hab und Gut. Gemeinschaftlich genutzt werden können eine Waschküche und ein Trockenraum im Kellergeschoss.

Bei einer zukünftigen Eigennutzung empfiehlt sich eine Renovierung bzw. Modernisierung – insbesondere in den Bereichen Bad, Küche und Bodenbeläge um das volle Potenzial dieser Wohnung auszuschöpfen.

Diese Immobilie bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen Hamburgs.

Möchten Sie mehr über diese Wohnung erfahren oder einen Besichtigungstermin vereinbaren? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Alles zum Standort

Der grüne und elbnahe Elbvorort Groß Flottbek gehört zu den schönsten Stadtteilen im Westen von Hamburg. Dieser Stadtteil verbindet urbanes Leben mit dem Flair einer ruhigen, fast dörflichen Umgebung.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, befindet sich in direkter Nähe:
Die erste Einkaufsmöglichkeit ist nur etwa 180 Meter entfernt. Die bekannte Einkaufsstraße "Waitzstraße" mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzten sowie Banken ist in rund 10 Minuten fußläufig erreichbar. Auch das beliebte Elbe-Einkaufszentrum liegt nur wenige Minuten entfernt.

Der nahe gelegene Loki Schmidt Garten, der Jenischpark und der Elbstrand laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Der Groß Flottbeker Wochenmarkt findet mittwochs und samstags statt – fußläufig in unter 10 Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen wie „Kalckreuthweg“ oder „Flottbeker Kirche“ erreichen Sie in weniger als 5 Gehminuten, zur S-Bahn-Station „Othmarschen“ gelangen Sie in etwa 10 Minuten zu Fuß. Die nahegelegene Autobahnauffahrt zur A7 (ca. 1,9 km) sorgt für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 227.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
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.

Objektnummer: 25132016 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com