

Hamburg - Groß Flottbek

# Haus im Haus: Altbau-Juwel trifft hochmodernes Design!

Objektnummer: 26132019



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

**KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9**

**Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek**

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

Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	26132019
Wohnfläche	ca. 269 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1927

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	127.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1927

Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



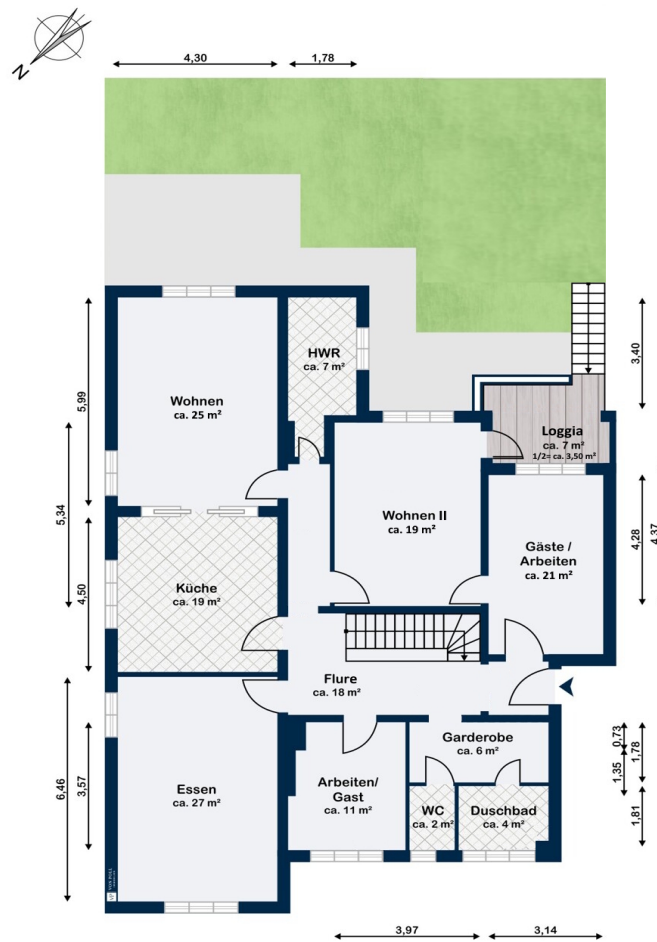
Objektnummer: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

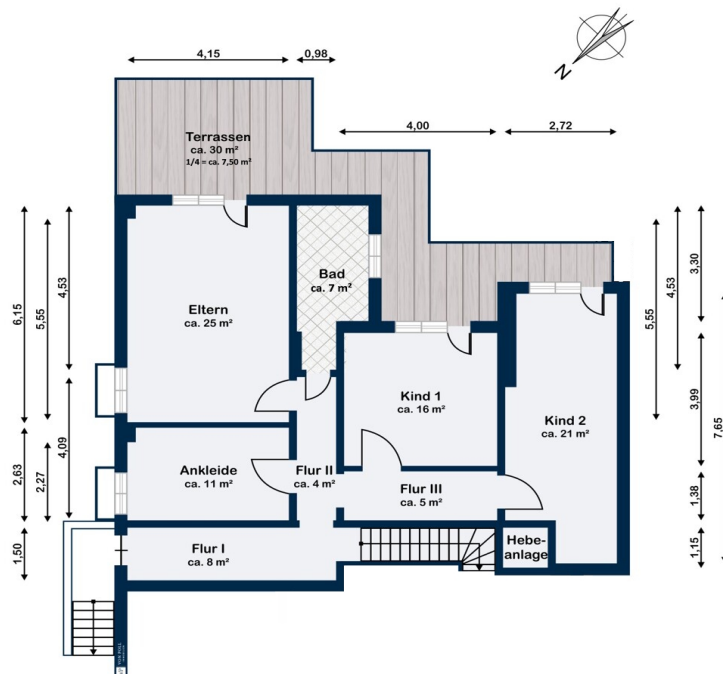
## Die Immobilie



Objektnummer: 26132019 - 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: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein modernes, ruhig und doch zentral gelegenes "Haus im Haus" mit eigenem Garten? Dann haben Sie mit diesem modernisierten Altbau-Juwel in Form einer außergewöhnlichen Maisonette Ihre Traumimmobilie gefunden!

Diese ca. 269 m<sup>2</sup> große 9-Zimmer-Wohnung über zwei Etagen und mit besonders durchdachtem Grundriss befindet sich im Hochparterre und Gartengeschoss 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 diese 2 zusammengelegten Wohnungen. Apropos: Diese Maisonette hat zwei Eingänge, im Hochparterre und im Gartengeschoss. Daher könnten auch wieder zwei getrennte Wohneinheiten daraus gemacht werden.

2017/18 wurde auch diese Wohnung mit ganz viel Liebe und perfektem Auge für eine stylische Inneneinrichtung modernisiert und damit der klassische Altbau-Charme mit hochmodernem Wohnkomfort außergewöhnlich schön kombiniert.

4 Schlafzimmer, 1 Ankleidezimmer, 2 Bäder, 1 Arbeits-/Gästezimmer, 2 Wohnzimmer, 1 große Küche, 1 Esszimmer, 1 Garderobe, 1 Hauswirtschaftsraum und 1 Gäste-WC bieten Ihrer Familie wie auch Gästen ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Besonderes Bonbon: Zu dieser Wohnung gehören auch eine lauschige Loggia, ein wunderschöner, großer Südost-Garten mit viel Sonne sowie eine gemütliche Südost-Terrasse vorm Gartengeschoss. Hier finden Sie viel Platz zum Entspannen oder zusammen Grillen in den warmen Monaten des Jahres.

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. Ein Kaminofen (2021) verwöhnt Sie an kühlen Tagen mit wohliger Wärme.

Im Gartengeschoss wurde eine automatische Lüftungsanlage eingebaut, die die frische Luft angenehm zirkulieren lässt.

**Im Kellergeschoss befindet sich zwei zu dieser Wohnung gehörende, trockene Kellerräume. Der gemeinschaftlich genutzte Fahrradkeller befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.**

**2024 erfolgte die Dichtigkeitsprüfung samt Sanierung der Abwasserrohre. Jede Falleitung 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. Sie ist in diesem Kaufpreis enthalten, wird nicht extra berechnet.**

**Neugierig geworden? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!**

**Objektnummer: 26132019 - 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/Övelgönne 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: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26132019 - 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)**