

Hamburg - Groß Flottbek

# Modernisierte, kleine Rotklinker-Villa: Ihr neues Zuhause in bester Lage!

Objektnummer: 26132008



**KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 749 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek**

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

Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	26132008	Kaufpreis	1.350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2009
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1950	Nutzfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	305.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



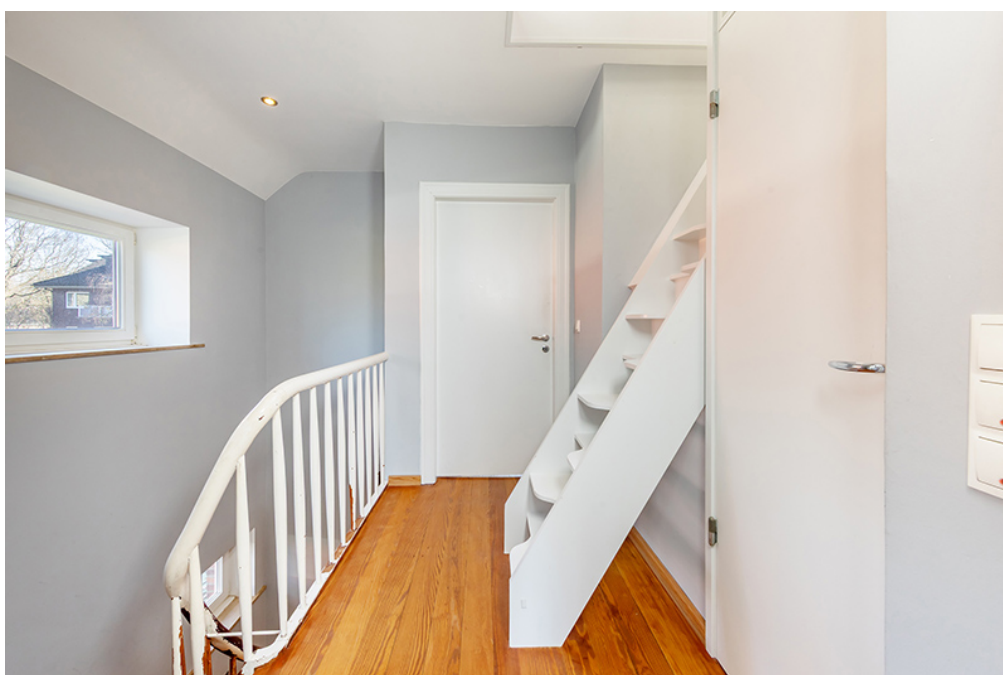
Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek**

## **Ein erster Eindruck**

Wenn sie auf der Suche nach einem klassischen Rotklinker-Haus in bester Lage sind, ist diese kleine Einfamilien-Villa genau das Richtige für Sie!

Gelegen in einer ruhigen Einbahnstraße bezaubert diese Immobilie durch ihre teilweise noch originalen Details wie Pitchpine-Dielen und Solnhofener Platten, begeistert aber auch gleichzeitig durch die modernen Veränderungen, die dieses Haus durchlaufen hat.

Folgende Modernisierungen wurden vorgenommen:

- Heizung (Gaszentralheizung) mit Warmwasseraufbereitung 2021
- Neue Haustür und Kellertür 2011
- Fenster und Bäder 2009
- Neue Frischwasserzuleitung 2009, kein Blei mehr
- Keller abgedichtet und gedämmt 2009
- Balkon neu versiegelt und gemalt 2009
- Leitungssystem und Elektrik 2007

Ein Balkonkraftwerk sorgt für zusätzlichen Strom.

Die Dichtheitsprüfung wurde gemacht, die Rohrsanierung steht noch aus, ein Kostenvoranschlag liegt vor.

Im Erdgeschoss erwartet Sie beim Betreten des Hauses ein Windfang, durch den Sie in die Diele gelangen, von der wiederum das Gäste-WC mit Fenster, die Treppe ins Dachgeschoss und der geräumige Wohn-/Essbereich mit offener Küche abgehen.

Der Wohn-/Essbereich samt Küche sind durch die beiden großen Terrassentüren und die vielen Fenster (alles mit elektrischen Rollläden geschützt) besonders hell und freundlich. Die offene Küche ist modern und mit allen elektrischen Geräten ausgestattet, die Sie zum geselligen Kochen für Familie und Freunde benötigen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei große Schlafzimmer (eines mit Balkon) und das Vollbad mit Dusche.

Vom Flur im Dachgeschoss geht eine Samba-Treppe (immer mit dem rechten Fuß zuerst) in den Spitzboden, der durch seine vielen Velux-Fenster (mit elektrischen Jalousien) lichtdurchflutet ist. Es ist zwar keine Wohnfläche, aber durchaus ein wohnwirtschaftlich genutzter Raum, in dem man zum Beispiel hervorragend arbeiten kann.

**Das Kellergeschoss bietet ausreichend Abstellraum, eine Waschküche, ein Arbeitszimmer und noch ein zweites Badezimmer mit Dusche.**

**Über die Außentreppe des Kellergeschosses (und natürlich auch vom Garten aus) gelangen Sie in den großen Schuppen, in dem Sie sämtliche Gartengeräte, und was Sie sonst noch unterstellen möchten, perfekt unterbringen. Durch den Schuppen kommen Sie auch in die Garage, die jedoch als weiterer Abstellraum, zum Beispiel für Fahrräder, genutzt wird. Dafür gibt es einen Stellplatz direkt vor dem Haus.**

**Besonders schön sind der vordere wie auch der hintere Garten! Pflegeleicht und ideal zum Spielen, Toben oder Relaxen. Und sonnig sind beide selbstverständlich auch.**

**Wenn Sie gern draußen essen, bietet Ihnen die Terrasse vor dem Wohn-/und Essbereich im Erdgeschoss genügend Platz für Tisch und Stühle.**

**Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!**

**Objektnummer: 26132008 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek**

## **Alles zum Standort**

**Dieses hübsche, klassische Rotklinker-Haus befindet sich in Groß Flottbek in einer ruhigen Einbahnstraße.**

**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 "Kalckreuthweg". Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen oder die Hamburger City ist durch die S-Bahn gegeben – die nächste S-Bahnstation ist Bahnhof Othmarschen, welchen 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: 26132008 - 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: 26132008 - 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)**