

Hamburg - Othmarschen

# Gestalten Sie ein Stück Hamburger Geschichte

Objektnummer: 26132012



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

**KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

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

Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Auf einen Blick

|              |                       |                          |   |
|--------------|-----------------------|--------------------------|---|
| Objektnummer | 26132012              | Kaufpreis                | 560.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 97 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 3                     | Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Baujahr      | 1903                  | Zustand der<br>Immobilie | renovierungsbedürftig   |
|              |                       | Bauweise                 | Massiv  |
|              |                       | Nutzfläche               | ca. 29 m <sup>2</sup>   |
|              |                       | Ausstattung              | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung   |

Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 219.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.04.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1903           |

Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## Ein erster Eindruck

Der Hamburger Stadtteil Othmarschen vereint auf besondere Weise ruhiges, gediegenes Wohnen mit urbaner Nähe und historischem Flair. Charmante, von prachtvollen Villen und stilvollen Stadthäusern verschiedener Epochen gesäumte Straßen verleihen diesem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter.

Die hier angebotene Erdgeschosswohnung greift genau diese Qualitäten auf und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen in begehrter Lage zu gestalten.

Die Immobilie befindet sich in einer der schönsten Straßen Othmarschens – geprägt von eindrucksvoller Architektur sowie liebevoll angelegten, eingewachsenen Gärten, die eine besondere Atmosphäre der Ruhe und Geborgenheit schaffen.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss einer repräsentativen Stadtvilla aus dem Jahr 1903, die 1997 in zwei Wohneinheiten aufgeteilt wurde. Die prachtvolle Gründerzeitfassade präsentiert sich weitgehend im Originalzustand und unterstreicht eindrucksvoll den historischen Charme der Immobilie.

Bereits beim Betreten des Grundstücks empfängt Sie ein idyllischer Vorgarten mit über Jahrzehnte gewachsenem Pflanzen- und Baumbestand. Dieser Bereich ist der Wohnung per Sondernutzungsrecht exklusiv zugeordnet.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den ursprünglichen Hauseingang. Im Eingangsbereich beeindrucken die original erhaltenen und gepflegten Fliesen, die den Charakter der Gründerzeit stilvoll widerspiegeln.

Der anschließende Flur vermittelt sofort ein großzügiges Raumgefühl, das durch die beeindruckende Deckenhöhe von über drei Metern zusätzlich unterstrichen wird – ein Merkmal, das sich durch die gesamte Wohnung zieht. Hier befindet sich zudem ein Gästewc.

Die drei Zimmer dienten ursprünglich als repräsentative Gesellschaftsräume und überzeugen bis heute durch ihre klassische Großzügigkeit und elegante Atmosphäre. Der originale Dielenboden ist erhalten geblieben und wurde bereits vom später verlegten Teppichboden befreit, sodass er nun wieder zur Geltung kommen kann.

Die Küche bietet eine angenehme Größe und wurde bereits vollständig geräumt, sodass sie

individuell neu gestaltet werden kann. Der in den 1990er Jahren ergänzte Wintergarten erweitert den Raum auf charmante Weise und schafft einen fließenden Übergang in den Garten. Auch der direkt hinter dem Haus gelegene Gartenbereich ist der Wohnung per Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Aktuell befindet sich das Badezimmer im Kellergeschoss. Eine zeitgemäße und komfortablere Lösung könnte darin bestehen, das vorhandene Gäste-WC zu einem vollwertigen Badezimmer auszubauen. Durch die Einbeziehung der angrenzenden Speisekammer sowie einer Teilfläche der Küche ließe sich hier ein großzügiges Bad realisieren.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem Rohzustand und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung. Das Gebäude selbst wurde hingegen fortlaufend instand gehalten: Im Jahr 2020 erfolgte die Neueindeckung und Dämmung des Daches mit Frankfurter-Pfannen, 2009 wurde eine neue Gasheizung installiert und die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen durchgeführt. Der Fokus kann somit ganz auf den Innenausbau gelegt werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Lasse Sie sich bei der Besichtigung der Immobilie verzaubern!

**Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## **Alles zum Standort**

Diese stilvolle Erdgeschosswohnung liegt im begehrten Stadtteil Hamburg-Othmarschen – einer der charmantesten und zugleich exklusivsten Wohnlagen im Hamburger Westen. Die Umgebung ist geprägt von prachtvollen Altbauten, eleganten Stadtvillen und ruhigen, von altem Baumbestand gesäumten Straßen. Hier verbindet sich hanseatische Tradition mit einem entspannten, gehobenen Lebensgefühl.

Gerade die Lage im Erdgeschoss unterstreicht den besonderen Wohnkomfort: Oftmals genießen Sie hier einen direkten Bezug zum Grünen – sei es durch kleine Gärten, begrünte Innenhöfe oder den unmittelbaren Blick ins ruhige Wohnumfeld. Diese Nähe zur Natur macht das Wohnen besonders angenehm und vermittelt eine fast schon hausähnliche Atmosphäre.

Die Anbindung ist hervorragend: Eine S-Bahn-Station befindet sich in fußläufiger Entfernung und bringt Sie in nur etwa 15 bis 20 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt. So profitieren Sie von der perfekten Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Ein echtes Highlight ist die Nähe zur Waitzstraße – einer der bekanntesten und beliebtesten Einkaufsstraßen der Stadt. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus: charmante Boutiquen, hochwertige Lebensmittelgeschäfte, gemütliche Cafés und vielfältige Restaurants. Die besondere Atmosphäre dieser Straße macht jeden Einkauf zu einem kleinen Erlebnis und prägt das Lebensgefühl des Viertels maßgeblich.

Auch Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur: Sämtliche Schulformen sowie zahlreiche Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar – meist in etwa 5 bis 10 Minuten mit dem Fahrrad oder rund 10 bis 15 Minuten zu Fuß. Dies unterstreicht die hohe Familienfreundlichkeit der Lage.

Insgesamt besticht diese Wohnlage durch ihren unverwechselbaren Charme: ruhig, grün und stilvoll – und gleichzeitig lebendig, bestens angebunden und mit einer gewachsenen Nachbarschaft. Ein Ort, der urbanes Leben und entspannte Wohnqualität auf besonders elegante Weise vereint.

**Objektnummer: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## **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: 26132012 - 22605 Hamburg - Othmarschen**

## **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)**