

Hamburg - Ottensen

# Stilvoll & urban, in vollendeter Ruhe

Objektnummer: 26132022



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

**KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen**

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

Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26132022	Kaufpreis	625.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2005
Baujahr	1954	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	135.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen**

## Ein erster Eindruck

In einer grünen und außergewöhnlich ruhigen Sackgasse im beliebten Elbvorort Ottensen befindet sich diese großzügige Eigentumswohnung – nur knapp 13 Gehminuten vom Elbstrand entfernt.. Trotz der urbanen und gefragten Lage genießen Sie hier eine bemerkenswerte Ruhe und ein entspanntes Wohngefühl. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1954.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl. Vom geräumigen Flur aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, überzeugt die Wohnung mit einer großzügigen Raumaufteilung, beeindruckender Deckenhöhe sowie einer hochwertigen Ausstattung.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Dank der zahlreichen bodentiefen Fensterfronten und des französischen Balkons präsentiert sich dieser Bereich besonders hell und einladend. Der freie Blick ins Grüne unterstreicht die angenehme Wohnatmosphäre. Ursprünglich bestand dieser Bereich aus zwei Zimmern, sodass bei Bedarf eine unkomplizierte Rückführung möglich ist.

Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Büro genutzt und eignet sich ebenso ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Schlafzimmer ist zum ruhigen Hinterhof ausgerichtet und bietet damit einen besonders geschützten Rückzugsort. Der angrenzende Balkon eröffnet eine weitere Möglichkeit, die ruhige und grüne Umgebung zu genießen. Die rückwärtigen Balkone der Wohnanlage wurden erst kürzlich saniert.

Das Badezimmer wurde zuletzt im Jahr 2005 modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die separate WC-Lösung, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Küche ist großzügig geschnitten, gepflegt und funktional gestaltet. Besonders praktisch ist die angrenzende Speisekammer mit Waschmaschinenanschluss.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen großzügigen Kellerraum sowie eine separate Dachbodenparzelle. Auf dem Dachboden gibt es zusätzlich einen Trockenraum.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen**

## **Ausstattung und Details**

- \* Parkettboden
- \* großzügiger und einladender Grundriss
- \* 3 Zimmer mit der Option, ein 4. zu realisieren
- \* urbanes Leben in sehr ruhiger Nachbarschaft
- \* Eine sehr ansprechende Deckenhöhe

**Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen**

## **Alles zum Standort**

**Der sehr beliebte und bunte Elbvorort Ottensen schafft durch seine unmittelbare Nähe zur Elbe mit ihren Stränden und zahlreichen Parks einen nahezu unwiderstehlichen Charme. Der Altonaer Balkon z.B., mit dem schönsten Panoramablick über den Hamburger Hafen, ist ganz in der Nähe.**

**Im Ortskern von Ottensen befinden sich zahlreiche Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs. Die Ottenser Hauptstraße besticht neben dem attraktiven Einkaufszentrum MERCADO mit zahlreichen Cafés, Bars und Restaurants und schafft dadurch eine einzigartige Atmosphäre. Vier Mal die Woche findet ein vielseitiger Wochenmarkt statt, der sie mit regionalen und frischen Lebensmitteln versorgt.**

**Ottensen bietet außerdem eine vielseitige Auswahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Neben den erstaunlich vielen Parks und Grünflächen, die zu ausgiebigen Spaziergängen einladen, gibt es zusätzlich eine große Auswahl an Sportvereinen, Fitnessclubs und Wellness-Oasen.**

**Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist in Ottensen ganz hervorragend. Der nahe gelegene S-Bahnhof Altona oder auch der Altonaer Fern- und Busbahnhof sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Innenstadt erreichen Sie mit der S-Bahn ab Bahnhof Altona binnen 15 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen bietet die S1.**

**Objektnummer: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen**

## **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: 26132022 - 22763 Hamburg - Ottensen**

## **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)**