

Hamburg – Groß Flottbek

# A house with history and a future! In a prime location in Groß Flottbek.

Property ID: 25132032



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

PURCHASE PRICE: 1.690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 815 m<sup>2</sup>

Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## At a glance

Property ID	25132032
Living Space	ca. 189 m²
Rooms	6
Year of construction	1934
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	1.690.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.11.2035	Final Energy Demand	264.00 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1934



Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property





Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property



Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property





Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property



Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property





Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property





Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property





Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property





Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property





Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property





Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property





Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## The property



Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## A first impression

This detached house, built in 1934, combines timeless period charm with a family-friendly layout and great design potential. It is particularly appealing thanks to its beautiful south-facing plot with mature trees. The house is in a well-maintained condition, though in need of renovation, making it ideal for buyers who appreciate classic architecture and want to design their new home according to their own vision. The distinctive character of the period property is immediately apparent upon entering: high ceilings of up to 3.10 meters, subtle stucco details, and original herringbone and pitch pine floorboards lend the rooms a warm, elegant atmosphere. The spacious floor plan is perfectly suited to family life and offers three well-proportioned rooms on the upper floor. The attic provides an additional room and can be converted into a bright studio or further bedrooms. Whether as a children's playroom, a modern bedroom, or a stylish home office, the space offers a variety of possibilities. A particular highlight is the approximately 815 m<sup>2</sup> south-facing plot. The mature trees create an idyllic, sheltered atmosphere and offer ample space for play, relaxation, and gardening. Located in the popular Groß Flottbek district, the property combines quiet, family-friendly living with convenient access to amenities. Schools, daycare centers, shops, and the S-Bahn station are all within easy reach. The proximity to popular parks and the charming streets of the Elbe suburbs makes this address particularly attractive. A house with history, character, and great potential – a place where new living dreams can take shape.

Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Details of amenities

- \* Original-Pitchpinedielen sowie Fischgrätparkett
- \* Kaminofen
- \* Dezenter Stuck
- \* Hamburger Fußleisten
- \* Hohe Decken, teils 3,10 m
- \* Aufbereitete Echtholztreppe
- \* Kamin
- \* Sauna
- \* Schöner, eingewachsener Südgarten
- \* Carport



**Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## All about the location

Der grüne und elbnahe Stadtteil Groß Flottbek gehört zu den schönsten, sowie familienfreundlichsten Stadtteilen im Westen von Hamburg.

Alleine drei Gymnasien, zwei Grundschulen sowie drei Kindergärten sind fußläufig wie auch mit dem Fahrrad in Kürze zu erreichen.

Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung.

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

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich in wenigen Gehminuten entfernt im Ortskern von Groß Flottbek in der Waitzstraße.

Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein.

Die S-Bahn-Station Othmarschen liegt fast um die Ecke, nur ca. 650 m entfernt. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt ca. 15 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist ebenfalls durch die S-Bahn gegeben. Auch diverse Buslinien sind zu Fuß zu erreichen.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger „Neumühlen/Oevelgönne“.

Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt binnen 15 Minuten.

Der einzigartige Charme dieses Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Elbe wie auch der Hamburger Innenstadt machen die Attraktivität dieses Standortes aus.

Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 264.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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