

Hamburg - Groß Flottbek

Haus im Haus: Altbau-Juwel trifft hochmodernes Design!

Property ID: 26132019



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 269 m² • ROOMS: 9

Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

At a glance

Property ID	26132019	Purchase Price	2.250.000 EUR
Living Space	ca. 269 m²	Type	Maisonette
Rooms	9	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Modernisation / Refurbishment	2018
Bathrooms	2	Condition of property	Modernised
Year of construction	1927	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 14 m²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	127.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.05.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1927

Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



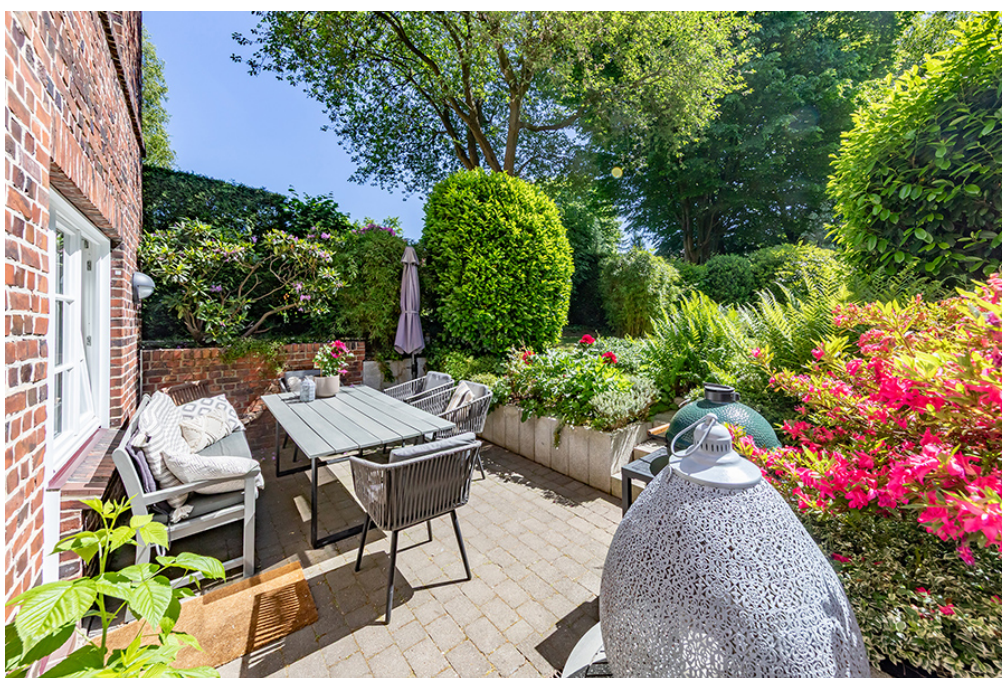
Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

The property



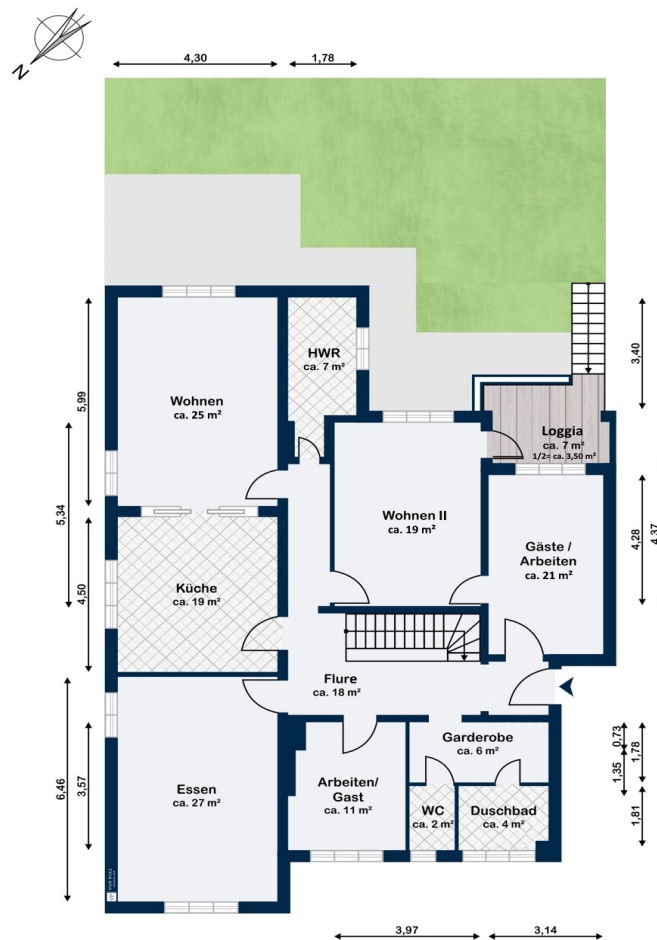
Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

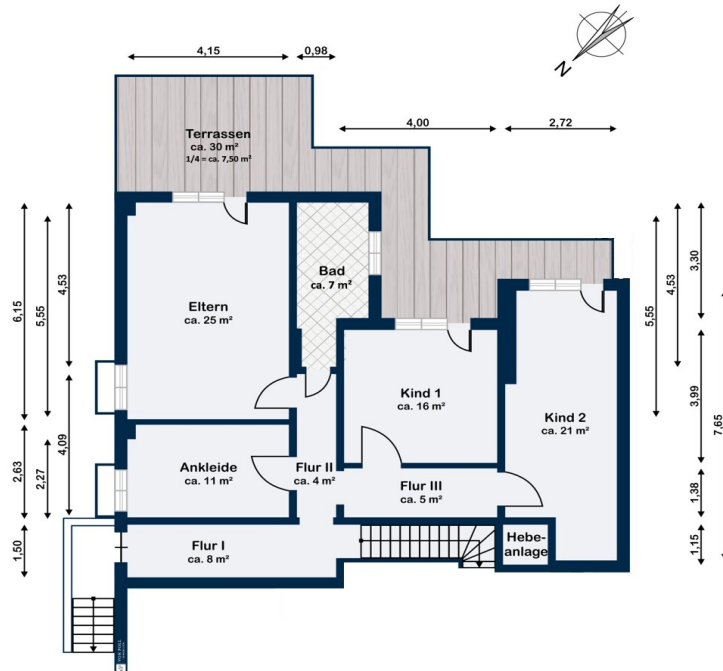
The property



Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

A first impression

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 m² 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!

Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

All about the location

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.

Property ID: 26132019 - 22607 Hamburg - Groß Flottbek

Other information

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.

Property ID: 26132019 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com