

Hamburg / Ottensen – Ottensen

Loftartige 2-Zimmer-Wohnung im Hochbunker

Property ID: 25139008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 59,3 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

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

Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

At a glance

Property ID	25139008	Purchase Price	539.000 EUR
Living Space	ca. 59,3 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1939		
Type of parking	1 x Underground car park, 35000 EUR (Sale)		

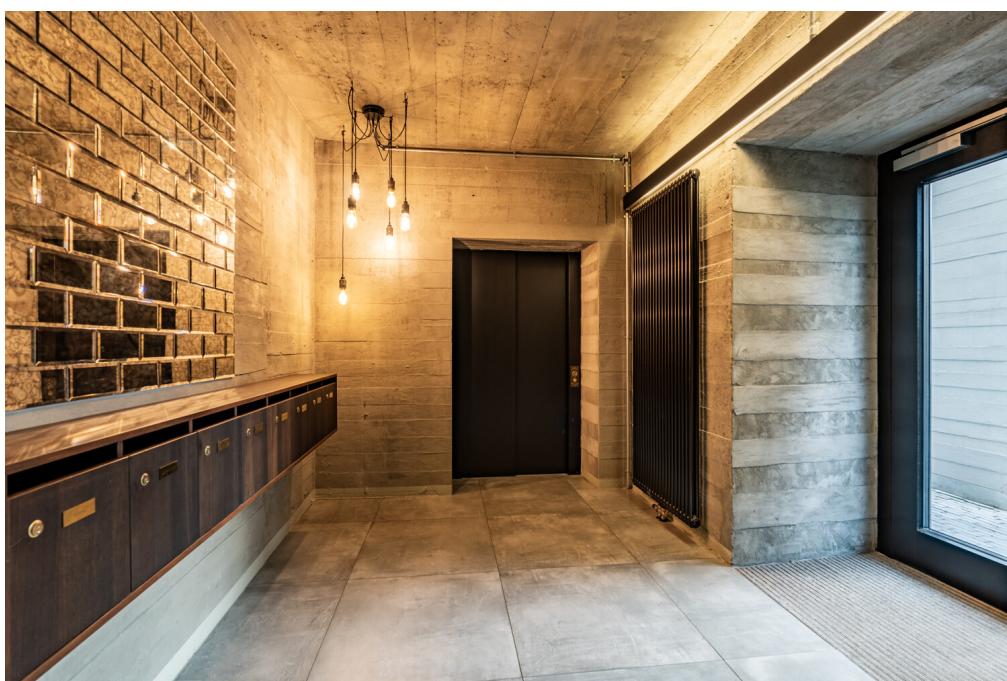
Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	28.12.2030	Final energy consumption	122.00 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1939

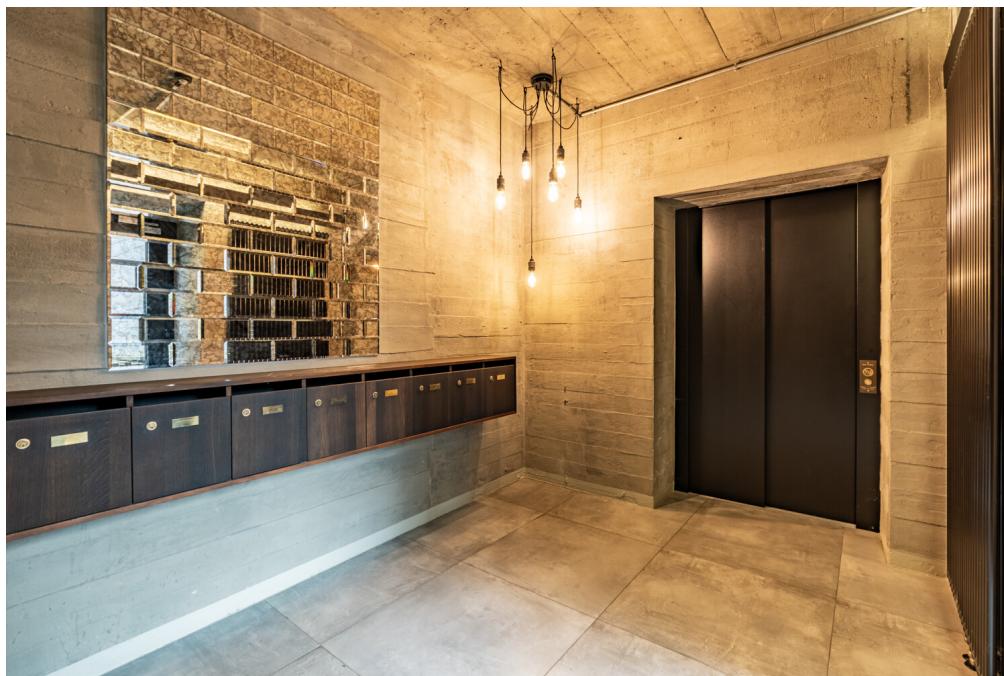
Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

The property



Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

The property



Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

The property



Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

The property



Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

The property



Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

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: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

A first impression

Willkommen in einer Immobilie der Extraklasse!

Diese Wohnung bietet ein Wohnerlebnis, das in Hamburg seinesgleichen sucht. Gelegen in einem historischen, 2015 aufwendig sanierten Hochbunker, genießen Sie hier die perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und absolutem Rückzug.

Die helle 2-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage erstreckt sich über knapp 60 m² Wohnfläche.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles und Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Bodentiefe Fensterflächen sorgen hier selbst an trüben Tagen für viel Helligkeit und eine freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der vom Tischler maßgefertigte Essplatz, der sich nahtlos in die Küchenzeile einfügt und den Raum optimal nutzt.

Vom Wohnbereich treten Sie auf den ca. 8 m² großen Süd-Balkon. Er bietet genügend Raum für eine gemütliche Lounge-Ecke oder einen Grill für gesellige Abende. Dank der Lage am Ende einer Sackgasse bleiben Sie hier von Straßenlärm und Durchgangsverkehr verschont – eine seltene Ruheoase mitten in der Stadt.

Eine platzsparende Schiebetür führt in das Schlafzimmer, das durch hochwertige Einbauten ebenfalls optimal gestaltet wurde. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine moderne, bodengleiche Dusche und einen Handtuchheizkörper. Besonders praktisch: In einem angrenzenden Abstellraum finden die Waschmaschine sowie Haushaltsutensilien ihren Platz.

Für behagliche Wärme sorgt in der gesamten Wohnung eine Fußbodenheizung. Während in den Wohnräumen hochwertiges Parkett verlegt wurde, ist das Badezimmer mit Fliesen ausgestattet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Personenaufzug, ein eigenes Kellerabteil sowie einen überdachten Fahrradstellplatz. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz im gegenüberliegenden Gebäude kann für 35.000 EUR optional dazu erworben werden.

Fazit: Diese Wohnung vereint intelligente Raumplanung mit modernem Wohnkomfort in einer spektakulären Immobilie. Die Kombination aus ruhiger Lage, hochwertiger Tischler-Ausstattung und der Option auf einen eigenen Tiefgaragenstellplatz macht dieses Angebot zu einer echten Gelegenheit.



VON POLL
REAL ESTATE

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Unikat persönlich vorzustellen.

Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:

Besondere Architektur: Wohnen im 2015 aufwendig sanierten Hochbunker – zentral und absolut ruhig.

Idealer Grundriss: Knapp 60 m², perfekt geschnitten für Singles und Paare.

Wohnkomfort: Helle Räume durch große Fensterfronten; offene Küche mit maßgefertigtem Tischler-Essplatz.

Sonnige Ruhe: Großer 8 m² Süd-Balkon in stiller Sackgassen-Endlage.

Hochwertige Ausstattung: Parkettboden, Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung und smarte Einbaumöbel.

Bad & HWR: Modernes Duschbad sowie praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Extras: Kellerabteil, Fahrradraum und die wertvolle Option auf einen eigenen Tiefgaragenstellplatz.

Flexibilität: Hervorragend geeignet zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage.

Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

All about the location

Ottensen ist ein lebendiges und urbanes Viertel im Herzen Hamburgs, das durch seine hervorragende Infrastruktur und die attraktive Lage im Bezirk Altona besticht. Der Stadtteil ist bekannt für seine vielfältige Gastronomie, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und schöne Grünflächen.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Elbe und zum Hafen. Das Ufer lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersport ein. Das ehemalige Arbeiterviertel hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem trendigen und äußerst beliebten Stadtteil entwickelt. Auch die benachbarten Stadtteile Altona und Othmarschen sind beliebte Ausflugsziele mit zahlreichen Restaurants, Geschäften und Cafés.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Ottensen verfügt über mehrere Bus- und Bahnhaltestellen, von denen man schnell und unkompliziert in die Hamburger Innenstadt gelangt. Auch der Fernbahnhof Altona ist schnell erreicht; von dort haben Sie Anschluss an den Fernverkehr und alle S-Bahn-Linien.

Autofahrer profitieren von der strategisch günstigen Lage zur A7-Auffahrt Othmarschen/Bahrenfeld. Sie erreichen die Autobahn in nur ca. 2–3 Fahrminuten und sind somit schnell durch den Elbtunnel oder in Richtung Norden unterwegs.

Fazit: Insgesamt ist Ottensen ein attraktiver und beliebter Standort, der sowohl für Familien als auch Paare oder Singles eine hohe Lebensqualität bietet.

Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.12.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Willkommen in einem Zuhause mit Charakter.

Diese Wohnung im 2015 sanierten Hochbunker bietet die seltene Kombination aus zentraler Lage und absoluter Stille

Auf knapp 60 m² erwartet Sie ein intelligentes Grundrisskonzept, das perfekt auf die Bedürfnisse von Singles oder Paaren zugeschnitten ist.

Die Highlights auf einen Blick:

- Wohnbereich: Helle Räume durch große Fensterfronten. Die offene Küche überzeugt mit einer cleveren, vom Tischler integrierten Essplatz-Lösung.
- Outdoor: Der sonnige 8 m² Süd-Balkon lädt zum Verweilen ein. Dank der Sackgassen-Endlage genießen Sie hier absolute Ruhe ohne Verkehrslärm.
- Schlafen: Das Schlafzimmer ist durch eine Schiebetür abgetrennt und bietet dank Maß-Einbauten viel Stauraum.
- Bad & HWR: Modernes Duschbad mit bodengleicher Dusche. Ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für Ordnung.
- Ausstattung: Hochwertiges Parkett und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.
- Parken & Stauraum: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz (im Gebäude gegenüber, im Preis inkludiert), ein Kellerraum sowie Fahrradstellplätze gehören dazu.



VON POLL
REAL ESTATE

Diese Immobilie ist sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage eine hervorragende Wahl.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität dieser besonderen Wohnung überzeugen.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ass. jur. Nadja Skala

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg

Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0

E-Mail: hamburg.alster-west@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com