

Hamburg - Ottensen

Moderne 4-Zimmer-Wohnung - barrierefrei und lichtdurchflutet

Property ID: 26139007



PURCHASE PRICE: 1.075.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - 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: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

At a glance

Property ID	26139007
Living Space	ca. 106 m ²
Floor	4
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Underground car park, 40000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.075.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	30.08.2030
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	61.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

The property



Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

The property



Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

The property



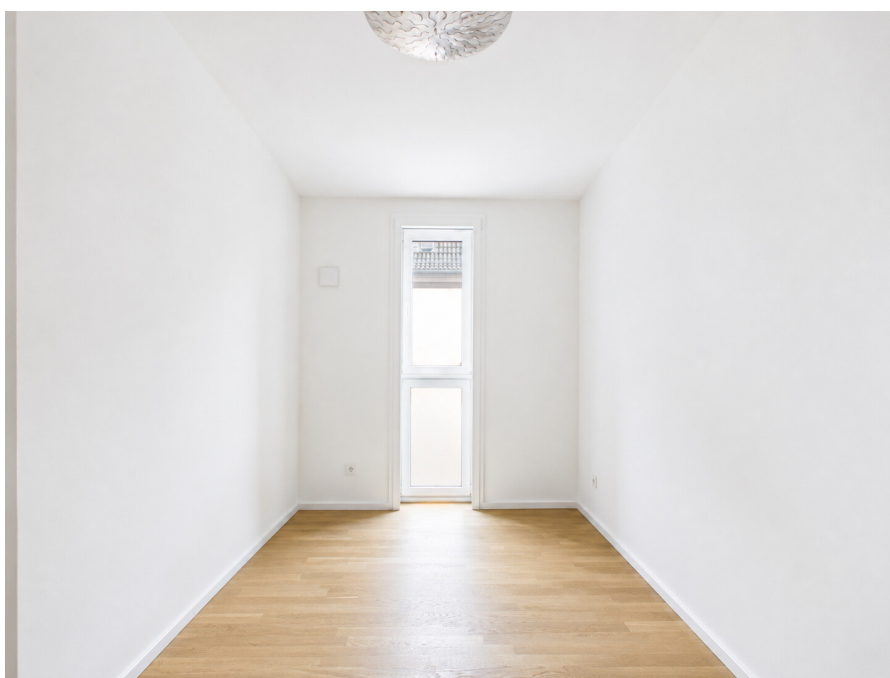
Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

The property



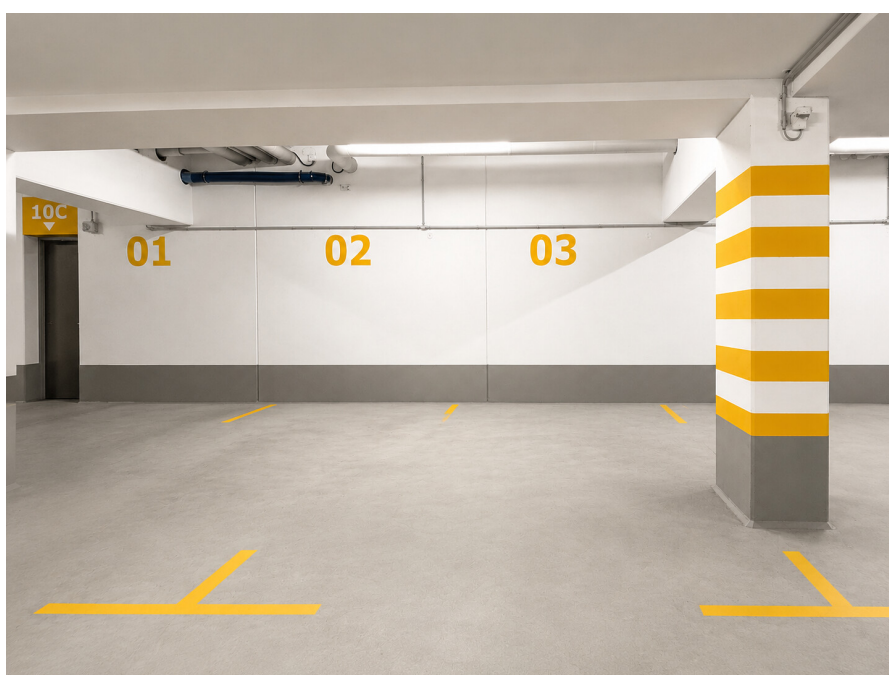
Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

The property



Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

The property



Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

The property



Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - 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: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

A first impression

Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau: In dem von den renommierten Architekten Schenk+Waiblinger entworfenen Projekt „Echt Ottensen“ (Baujahr 2017) erwartet Sie eine absolut neuwertige und hochwertig ausgestattete Wohnung, die durch ihren idealen Schnitt und eine erstklassige Lage besticht.

Das repräsentative Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 28 Wohneinheiten, die sich auf zwei Hauseingänge verteilen, und bietet modernen Wohnkomfort im Herzen eines der lebendigsten Viertel Hamburgs.

Dank der durchdachten, barrierefreien Architektur gelangen Sie von der hauseigenen Tiefgarage bequem und stufenlos mit dem Aufzug direkt zu Ihrer Wohnungstür.

Das Herzstück der Wohnung ist der weitläufige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Ein perfekter Ort, um mit Familie und Freunden zu kochen, zu entspannen und das Leben zu genießen.

Vom Wohnbereich treten Sie direkt auf den ca. 12 m² großen Südbalkon. Genießen Sie hier die Sonne bis in die frühen Abendstunden sowie einen wundervollen, unverbaubaren Blick über die Dächer Ottensens.

Das großzügige Hauptschlafzimmer ist bereits mit einem maßgefertigten, überaus praktischen Einbauschränk ausgestattet, der ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe bietet.

Zwei weitere helle Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein stilvolles Vollbad mit Tageslicht, ein separates Gäste-WC sowie ein clever geschnittener Hauswirtschaftsraum (mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner) runden das Raumangebot harmonisch ab.

Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über Fernwärme. Eine natürliche Be- und Entlüftungsanlage sorgt jederzeit für ein hervorragendes Raumklima.

Ein besonderes technisches Detail sind die nach Norden und Osten ausgerichteten Schallschutzfenster mit integrierter Umwälzfunktion. So schlafen Sie auch bei geöffnetem Fenster völlig ungestört und in absoluter Ruhe.

Zur Wohnung gehört ein fester Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, der für einen Kaufpreis in Höhe von 40.000 € mitverkauft wird – ein unschätzbarer Vorteil in der urbanen Lage Ottensens.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen!

Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

Details of amenities

- *Hochwertige Gesamtausstattung**
- *Videogegensprechanlage**
- *Einbauschränke**
- *bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung**
- *teilweise Schallschutzfenster mit Schallumwälzfunktion**

- *natürliches Be- und Entlüftungssystem**
- *Eichenparkett, geölt**
- *Design-Einbauküche mit Markengeräten der Firma „Miele“**
- *Vollbad mit Tageslicht**
- *Personenaufzug**
- *Fahrradkeller**
- *Tiefgaragenstellplatz zzgl. € 40.000,-**

Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

All about the location

Ottensen ist lebendig, kreativ und alles andere als gewöhnlich. Das Quartier gehört zu den angesagtesten Lagen Hamburgs und besticht durch seinen urbanen, leicht alternativen Charme. Wer hier lebt, liebt das pulsierende Straßenleben: Individuelle Boutiquen, hippe Cafés, kultige Bars und eine multikulturelle Gastronomie-Szene prägen die Nachbarschaft. Kulturelle Hotspots wie die Zeise-Hallen oder das bekannte Straßenfestival „altonale“ machen den Stadtteil zu einem echten Erlebnis. Mitten in diesem vibrierenden Umfeld bietet Ihre moderne Wohnung den perfekten, komfortablen Rückzugsort.

Trotz der urbanen Energie hat sich Ottensen ein starkes Gemeinschaftsgefühl bewahrt. Die Wege sind kurz und die Nahversorgung ist exzellent. Das Einkaufszentrum „Mercado“ mit seiner quirligen Markthalle und der lebhafte Wochenmarkt auf dem Spritzenplatz bilden das Herzstück des Viertels und laden zum täglichen Flanieren ein.

Wer einen Kontrast zum wilden Kiez-Alltag sucht, profitiert von der fantastischen Lage in Wassernähe. Der Altonaer Balkon, der Museumshafen Oevelgönne und der weitläufige Elbstrand sind schnell erreicht und bieten die perfekte Kulisse zum Durchatmen, Joggen oder für entspannte Sommerabende.

Das Quartier zieht mit Institutionen wie der Stage School oder der Brand Academy ein junges, kreatives Publikum an, bietet aber ebenso ein dichtes Netz an Kitas und Schulen. Die Mobilität könnte kaum besser sein: Der nur knapp zehn Gehminuten entfernte Bahnhof Altona (Fern-, S- und Busbahnhof) garantiert eine erstklassige Anbindung. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie so in etwa 20 Minuten, den Flughafen in rund einer halben Stunde.

Property ID: 26139007 - 22765 Hamburg - Ottensen

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 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: 26139007 - 22765 Hamburg - 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