

Hamburg – Groß Flottbek

## ¡Una casa con historia y futuro! En una ubicación privilegiada en Groß Flottbek.

Número de propiedad: 25132032



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

PRECIO DE COMPRA: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 815 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25132032             |
| Superficie habitable | ca. 189 m²           |
| Habitaciones         | 6                    |
| Año de construcción  | 1934                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches |

|                  |                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra | 1.690.000 EUR                                                                 |
| Casa             | Casa unifamiliar                                                              |
| Comisión         | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Características  | WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 21.11.2035 | Demanda de energía final                            | 264.00 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1934                   |

Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1934, combina el encanto atemporal de la época con una distribución ideal para familias y un gran potencial de diseño. Resulta especialmente atractiva gracias a su preciosa parcela orientada al sur con árboles maduros. La casa se encuentra en buen estado, aunque necesita reformas, lo que la convierte en la opción ideal para quienes aprecian la arquitectura clásica y desean diseñar su nuevo hogar a su gusto. El carácter distintivo de esta propiedad de época se aprecia al entrar: techos altos de hasta 3,10 metros, sutiles detalles de estuco y suelos originales de espiga y pinotea que confieren a las estancias un ambiente cálido y elegante. La espaciosa distribución se adapta perfectamente a la vida familiar y ofrece tres habitaciones bien proporcionadas en la planta superior. El ático ofrece una habitación adicional y puede convertirse en un luminoso estudio o en más dormitorios. Ya sea como sala de juegos infantil, un dormitorio moderno o un elegante despacho, el espacio ofrece una gran variedad de posibilidades. Destaca especialmente su parcela de aproximadamente 815 m<sup>2</sup> orientada al sur. Los árboles maduros crean un ambiente idílico y protegido, y ofrecen amplio espacio para jugar, relajarse y cultivar un huerto. Ubicada en el popular barrio de Groß Flottbek, la propiedad combina una vida tranquila y familiar con un cómodo acceso a todos los servicios. Colegios, guarderías, tiendas y la estación de S-Bahn están a poca distancia. La proximidad a parques populares y a las encantadoras calles de los suburbios del Elba hace que esta ubicación sea especialmente atractiva. Una casa con historia, carácter y gran potencial: un lugar donde nuevos sueños de vida pueden hacerse realidad.

Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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