

Hamburg - Klein Flottbek

# Seltene Gelegenheit: Rotklinker-Juwel auf parkähnlichem Grundstück

CODE DU BIEN: 26132021



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

**PRIX D'ACHAT: 2.700.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.667 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26132021</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>2.700.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4.5</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1955</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 104 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 4 x Parking souterrain</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>253.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>29.10.2032</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1955</b>

CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 vereint großzügiges Wohnen, zeitlose Architektur und eine außergewöhnlich idyllische Lage im begehrten Hamburger Stadtteil Klein Flottbek.

Der klassische Rotklinker präsentiert sich auf einem traumhaft eingewachsenen Südgrundstück mit ca. 1.667 m<sup>2</sup>, ein grünes Refugium voller Ruhe und Privatsphäre. Trotz der unmittelbaren Nähe zur S-Bahn sowie zum Botanischer Garten Hamburg genießen Sie hier eine Atmosphäre absoluter Harmonie.

Auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlicher wohnlich nutzbarer Fläche im ausgebauten Dachboden bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder großzügiges Gästewohnen. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich derzeit vier Zimmer sowie ein kleinerer Raum. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Bäder, wovon eines mit einer Sauna ausgestattet ist.

Der Charakter des Hauses wird durch zahlreiche charmante Details geprägt. Besonders hervorzuheben sind die stilvollen Sprossenfenster, die überwiegend in den Jahren 1999 und 2009 erneuert wurden und den klassischen Landhaus-Charme unterstreichen. Werterhaltende Modernisierungsmaßnahmen wurden um das Jahr 2000 durchgeführt. Die Gasheizung wurde erst 2021 erneuert.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin und herrlichem Blick in den Garten. Die hochwertige Gastro-Industrieküche mit integrierter Plancha erfüllt auch höchste kulinarische Ansprüche und verbindet Funktionalität mit außergewöhnlichem Ambiente.

Der liebevoll angelegte Garten begeistert mit mehreren Terrassenbereichen – darunter eine überdachte Terrasse –, einem idyllischen Teich sowie einem hochwertigen Gartenhaus. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein.

Abgerundet wird dieses seltene Angebot durch einen Vollkeller sowie eine Tiefgarage mit insgesamt vier Stellplätzen.

Ein besonderes Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen, viel Grün und eine der beliebtesten Wohnlagen Hamburgs miteinander verbinden möchten.

**Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich enormes Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.**

**Nach einer behutsamen Modernisierung lässt sich diese besondere Immobilie in ein wahres Prachtstück verwandeln, mit unverwechselbarem Charme, außergewöhnlicher Großzügigkeit und einer Lage, die in Hamburg nur selten zu finden ist.**

**CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## Détails des commodités

- Parkähnliches Südgrundstück mit idylischem Teich
- Kamin im Wohnbereich
- Hochwertige Holzfußböden
- Sauna
- Tiefgarage mit 4 Stellplätzen
- Alarmanlage inkl. Tiefgarage
- Hochwertiges Gartenhaus
- Integriertes Soundsystem
- Exklusive Gastro-Industrieküche mit Plancha
- Mehrere Terrassenbereiche, teilweise überdacht
- Vollkeller
- Charmante Sprossenfenster
- Rollläden im Erdgeschoss
- Ausgebauter Dachboden
- Gasheizung aus 2021
- Ruhige, grüne Lage in unmittelbarer Nähe zum Botanischen Garten und zur S-Bahn

**CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in einer kleinen Sackgasse im begehrten Hamburger Elbvorort Klein Flottbek – einer der beliebtesten und zugleich grünsten Wohnlagen der Hansestadt.**

**Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Loki-Schmidt-Garten, dem Botanischen Garten der Universität Hamburg. Auf rund 25 Hektar eröffnet sich hier eine einzigartige Park- und Gartenlandschaft mit internationalen Pflanzenwelten, Wasserflächen und weitläufigen Spazierwegen.**

**Auch die Anbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Klein Flottbek mit der Linie S1 ist schnell erreichbar und verbindet die Lage komfortabel mit der Hamburger Innenstadt, dem Flughafen sowie den Elbvororten.**

**Trotz der hervorragenden Infrastruktur vermittelt die Umgebung ein hohes Maß an Ruhe und Privatheit.**

**Familien profitieren von einer ausgezeichneten Auswahl an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Zudem befinden sich der Jenischpark, die Elbe sowie zahlreiche Reit- und Sportmöglichkeiten in kurzer Distanz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie charmante Cafés und Restaurants runden die hohe Lebensqualität dieses besonderen Wohnstandortes ab.**

**Eine Lage, die urbanes Leben, Naturverbundenheit und hanseatische Exklusivität auf besondere Weise miteinander vereint.**

**CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26132021 - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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