

Hamburg – Groß Flottbek

# Ein Haus mit Geschichte & Zukunft! In bester Lage von Groß Flottbek

????????? ??????????: 25132032



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

????? ??????: 1.690.000 EUR • ??????????: ca. 189 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 815 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ??? ????

????????? ??????????	25132032
???????????	ca. 189 m <sup>2</sup>
?????????	6
????? ????????????	1934
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ???????????

????? ????????	1.690.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	WC ???????????, ??????, ?????, ?????, ??????????????? ?????????

????????? ??????????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

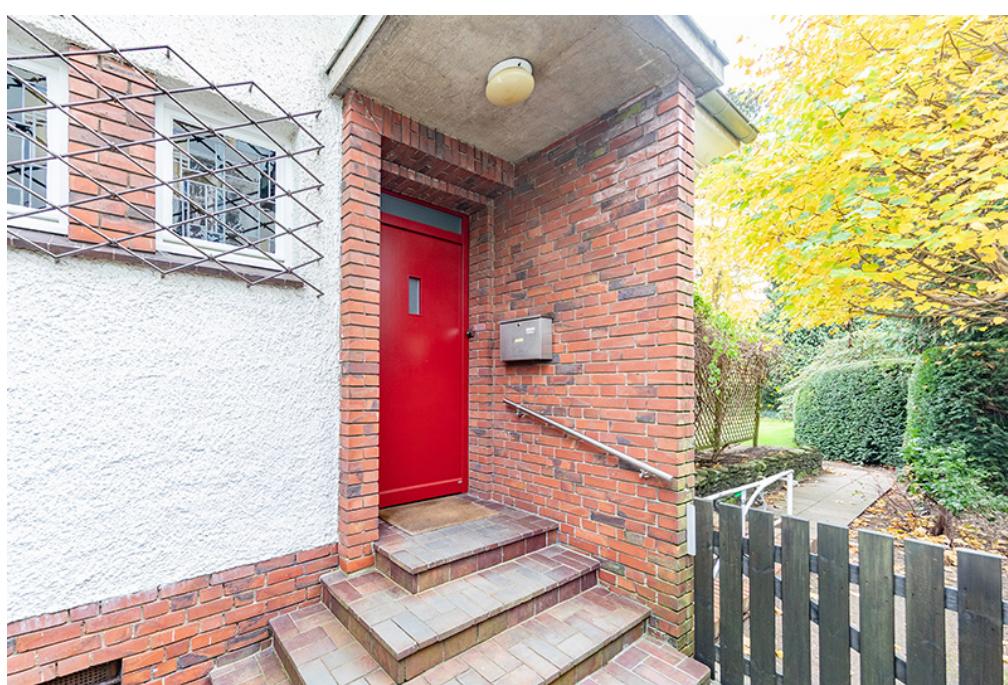
## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????
?????????????	21.11.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	264.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1934
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



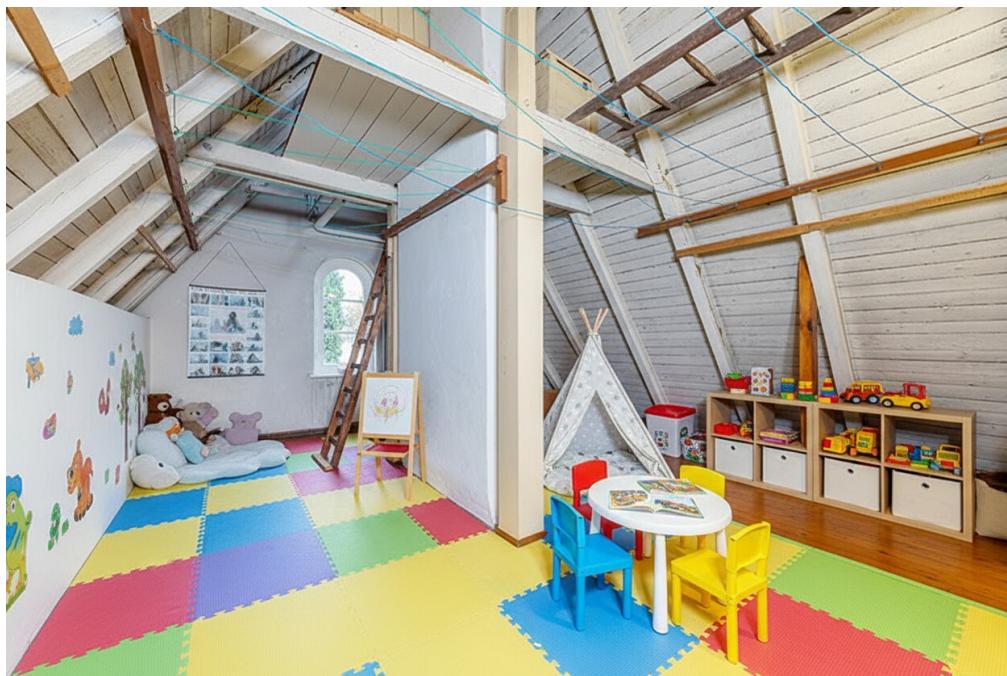
???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ???????



???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## ??? ????

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 vereint zeitlosen Altbaucharme mit einer familienfreundlichen Grundstruktur und großem Gestaltungspotenzial. Es besticht insbesondere durch das wunderschöne Südgrundstück mit altem Baumbestand. Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch sanierungsbedürftigen Zustand, ideal für Käufer, die den Charakter klassischer Architektur schätzen und ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Schon beim Betreten fällt der unverwechselbare Altbaucharakter auf: Hohe Decken von bis zu 3,10 Metern, dezente Stuckelemente sowie original erhaltene Fischgrät- und Pitchpine-Dielen verleihen den Räumen eine warme, elegante Atmosphäre. Der großzügige Grundriss ist perfekt auf das Familienleben abgestimmt und bietet im Obergeschoss drei gut proportionierte Zimmer. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer und kann zusätzlich zu einem hellen Studio oder weiteren Zimmern ausgebaut werden. Ob als Spielparadies für Kinder, modernes Schlafzimmer oder stilvolles Homeoffice, die Fläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist das rund 815 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Grundstück. Der alte Baumbestand schafft eine idyllische, geschützte Atmosphäre und bietet viel Raum für Spiel, Entspannung und Gartengestaltung.

Die Lage im beliebten Stadtteil Groß Flottbek verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit zentraler Anbindung. Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnhof sind bequem erreichbar. Die Nähe zu den beliebten Parks und den charmanten Straßenzügen der Elbvororte macht diese Adresse besonders attraktiv.

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und großem Potenzial – ein Ort, an dem neue Wohnträume entstehen können.

???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

????????????? ??????????????

???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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