

Hamburg – Groß Flottbek

Una casa con storia e futuro! In posizione privilegiata a Groß Flottbek.

Codice oggetto: 25132032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 815 m²

Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25132032
Superficie netta	ca. 189 m²
Vani	6
Anno di costruzione	1934
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	1.690.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	21.11.2035	Consumo energetico	264.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1934

Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

La proprietà



Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1934, coniuga il fascino intramontabile dell'epoca con una disposizione ideale per le famiglie e un grande potenziale di progettazione. È particolarmente attraente grazie al suo splendido terreno esposto a sud con alberi secolari. La casa è in buone condizioni di manutenzione, sebbene necessiti di ristrutturazione, il che la rende ideale per acquirenti che apprezzano l'architettura classica e desiderano progettare la loro nuova casa secondo la propria visione. Il carattere distintivo della proprietà d'epoca è immediatamente evidente entrando: soffitti alti fino a 3,10 metri, raffinati dettagli in stucco e pavimenti originali a spina di pesce e in legno di pino pitch conferiscono agli ambienti un'atmosfera calda ed elegante. L'ampia planimetria si adatta perfettamente alla vita familiare e offre tre stanze ben proporzionate al piano superiore. La mansarda offre un ulteriore spazio e può essere convertita in un luminoso studio o in ulteriori camere da letto. Che si tratti di una sala giochi per bambini, di una moderna camera da letto o di un elegante ufficio, lo spazio offre una varietà di possibilità. Un punto di forza particolare è il terreno di circa 815 m² esposto a sud. Gli alberi secolari creano un'atmosfera idilliaca e protetta e offrono ampio spazio per giocare, rilassarsi e dedicarsi al giardinaggio. Situata nel popolare quartiere di Groß Flottbek, la proprietà coniuga una vita tranquilla e adatta alle famiglie con un comodo accesso ai servizi. Scuole, asili nido, negozi e la stazione della S-Bahn sono tutti facilmente raggiungibili. La vicinanza a parchi rinomati e alle incantevoli strade della periferia dell'Elba rende questo indirizzo particolarmente attraente. Una casa con storia, carattere e un grande potenziale: un luogo dove i nuovi sogni abitativi possono prendere forma.

Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 264.00 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25132032 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0

E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com