

Hamburg / Ottensen – Ottensen

Loftartige 2-Zimmer-Wohnung im Hochbunker

Codice oggetto: 25139008



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59,3 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

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

Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25139008
Superficie netta	ca. 59,3 m²
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1939
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

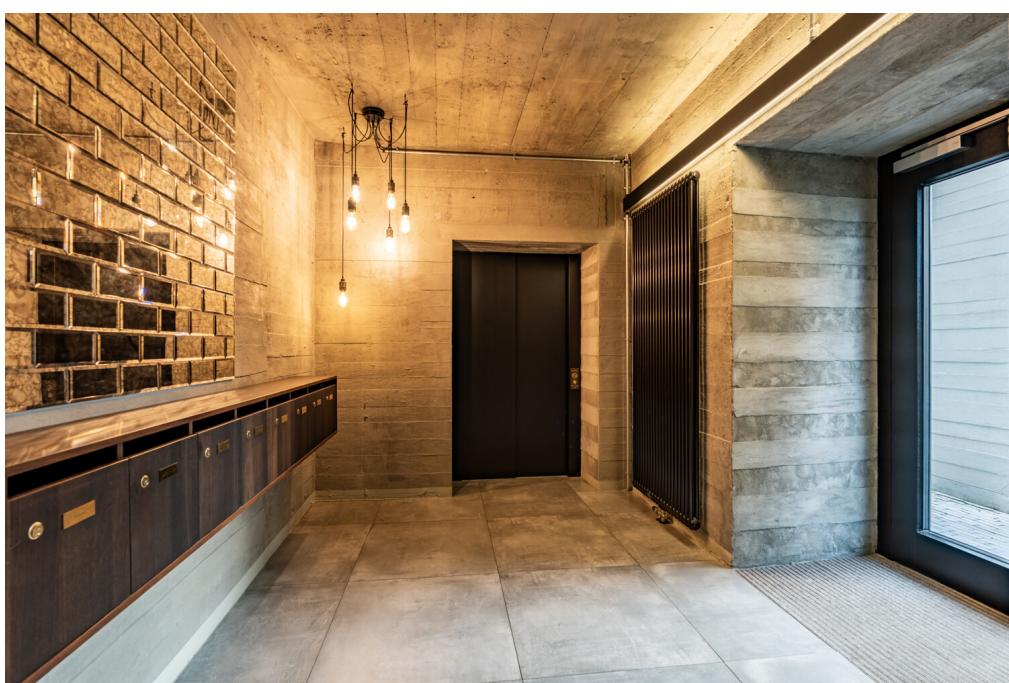
Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	28.12.2030	Consumo finale di energia	122.00 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1939

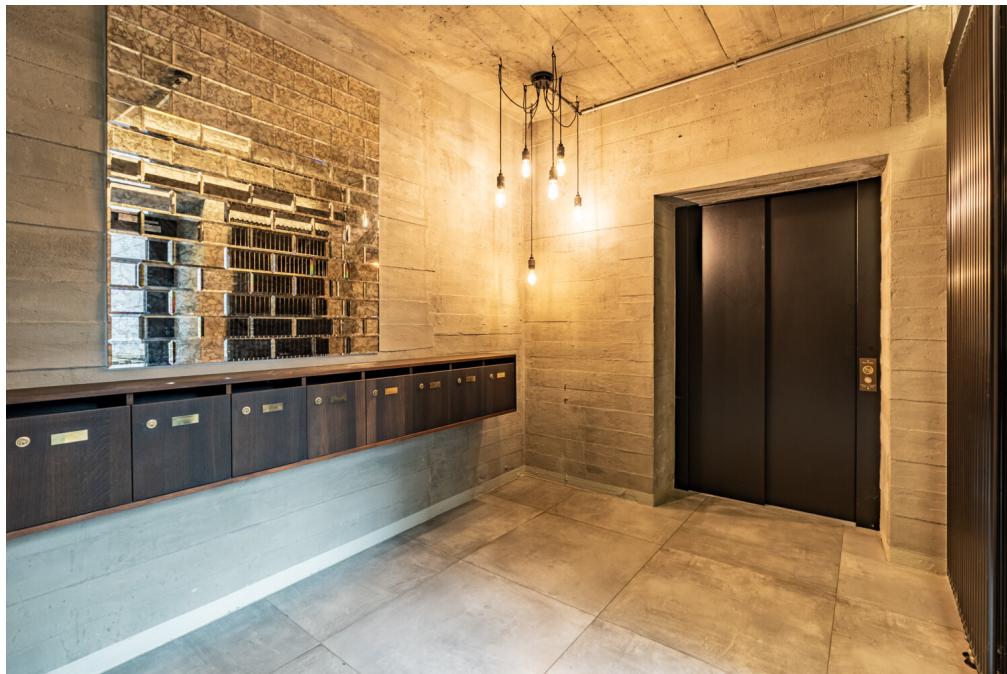
Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

La proprietà



Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

La proprietà



Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

La proprietà



Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

La proprietà



Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

La proprietà



Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Una prima impressione

Willkommen in einer Immobilie der Extraklasse!

Diese Wohnung bietet ein Wohnerlebnis, das in Hamburg seinesgleichen sucht. Gelegen in einem historischen, 2015 aufwendig sanierten Hochbunker, genießen Sie hier die perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und absolutem Rückzug.

Die helle 2-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage erstreckt sich über knapp 60 m² Wohnfläche.

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles und Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Bodentiefe Fensterflächen sorgen hier selbst an trüben Tagen für viel Helligkeit und eine freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der vom Tischler maßgefertigte Essplatz, der sich nahtlos in die Küchenzeile einfügt und den Raum optimal nutzt.

Vom Wohnbereich treten Sie auf den ca. 8 m² großen Süd-Balkon. Er bietet genügend Raum für eine gemütliche Lounge-Ecke oder einen Grill für gesellige Abende. Dank der Lage am Ende einer Sackgasse bleiben Sie hier von Straßenlärm und Durchgangsverkehr verschont – eine seltene Ruheoase mitten in der Stadt.

Eine platzsparende Schiebetür führt in das Schlafzimmer, das durch hochwertige Einbauten ebenfalls optimal gestaltet wurde. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine moderne, bodengleiche Dusche und einen Handtuchheizkörper. Besonders praktisch: In einem angrenzenden Abstellraum finden die Waschmaschine sowie Haushaltsutensilien ihren Platz.

Für behagliche Wärme sorgt in der gesamten Wohnung eine Fußbodenheizung. Während in den Wohnräumen hochwertiges Parkett verlegt wurde, ist das Badezimmer mit Fliesen ausgestattet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Personenaufzug, ein eigenes Kellerabteil sowie einen überdachten Fahrradstellplatz. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz im gegenüberliegenden Gebäude kann für 35.000 EUR optional dazu erworben werden.

Fazit: Diese Wohnung vereint intelligente Raumplanung mit modernem Wohnkomfort in einer spektakulären Immobilie. Die Kombination aus ruhiger Lage, hochwertiger Tischler-Ausstattung und der Option auf einen eigenen Tiefgaragenstellplatz macht dieses Angebot zu einer echten Gelegenheit.



VON POLL
REAL ESTATE

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Unikat persönlich vorzustellen.

Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Dettagli dei servizi

Die Highlights auf einen Blick:

Besondere Architektur: Wohnen im 2015 aufwendig sanierten Hochbunker – zentral und absolut ruhig.

Idealer Grundriss: Knapp 60 m², perfekt geschnitten für Singles und Paare.

Wohnkomfort: Helle Räume durch große Fensterfronten; offene Küche mit maßgefertigtem Tischler-Essplatz.

Sonnige Ruhe: Großer 8 m² Süd-Balkon in stiller Sackgassen-Endlage.

Hochwertige Ausstattung: Parkettboden, Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung und smarte Einbaumöbel.

Bad & HWR: Modernes Duschbad sowie praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Extras: Kellerabteil, Fahrradraum und die wertvolle Option auf einen eigenen Tiefgaragenstellplatz.

Flexibilität: Hervorragend geeignet zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage.

Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Tutto sulla posizione

Ottensen ist ein lebendiges und urbanes Viertel im Herzen Hamburgs, das durch seine hervorragende Infrastruktur und die attraktive Lage im Bezirk Altona besticht. Der Stadtteil ist bekannt für seine vielfältige Gastronomie, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und schöne Grünflächen.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Elbe und zum Hafen. Das Ufer lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersport ein. Das ehemalige Arbeiterviertel hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem trendigen und äußerst beliebten Stadtteil entwickelt. Auch die benachbarten Stadtteile Altona und Othmarschen sind beliebte Ausflugsziele mit zahlreichen Restaurants, Geschäften und Cafés.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Ottensen verfügt über mehrere Bus- und Bahnhaltestellen, von denen man schnell und unkompliziert in die Hamburger Innenstadt gelangt. Auch der Fernbahnhof Altona ist schnell erreicht; von dort haben Sie Anschluss an den Fernverkehr und alle S-Bahn-Linien.

Autofahrer profitieren von der strategisch günstigen Lage zur A7-Auffahrt Othmarschen/Bahrenfeld. Sie erreichen die Autobahn in nur ca. 2–3 Fahrminuten und sind somit schnell durch den Elbtunnel oder in Richtung Norden unterwegs.

Fazit: Insgesamt ist Ottensen ein attraktiver und beliebter Standort, der sowohl für Familien als auch Paare oder Singles eine hohe Lebensqualität bietet.

Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.12.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Willkommen in einem Zuhause mit Charakter.

Diese Wohnung im 2015 sanierten Hochbunker bietet die seltene Kombination aus zentraler Lage und absoluter Stille

Auf knapp 60 m² erwartet Sie ein intelligentes Grundrisskonzept, das perfekt auf die Bedürfnisse von Singles oder Paaren zugeschnitten ist.

Die Highlights auf einen Blick:

- Wohnbereich: Helle Räume durch große Fensterfronten. Die offene Küche überzeugt mit einer cleveren, vom Tischler integrierten Essplatz-Lösung.
- Outdoor: Der sonnige 8 m² Süd-Balkon lädt zum Verweilen ein. Dank der Sackgassen-Endlage genießen Sie hier absolute Ruhe ohne Verkehrslärm.
- Schlafen: Das Schlafzimmer ist durch eine Schiebetür abgetrennt und bietet dank Maß-Einbauten viel Stauraum.
- Bad & HWR: Modernes Duschbad mit bodengleicher Dusche. Ein separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für Ordnung.
- Ausstattung: Hochwertiges Parkett und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.
- Parken & Stauraum: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz (im Gebäude gegenüber, im Preis inkludiert), ein Kellerraum sowie Fahrradstellplätze gehören dazu.



VON POLL
REAL ESTATE

Diese Immobilie ist sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage eine hervorragende Wahl.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität dieser besonderen Wohnung überzeugen.

Codice oggetto: 25139008 - 22763 Hamburg / Ottensen – Ottensen

Partner di contatto

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

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com