

Hamburg / Ottensen - Ottensen

## 3-Zimmer-Wohnung in Ottensen mit Gestaltungspotenzial

Codice oggetto: 26139005



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

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

**Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26139005
Superficie netta	ca. 66 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1963

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.07.2027</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>132.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1963</b>

Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## La proprietà



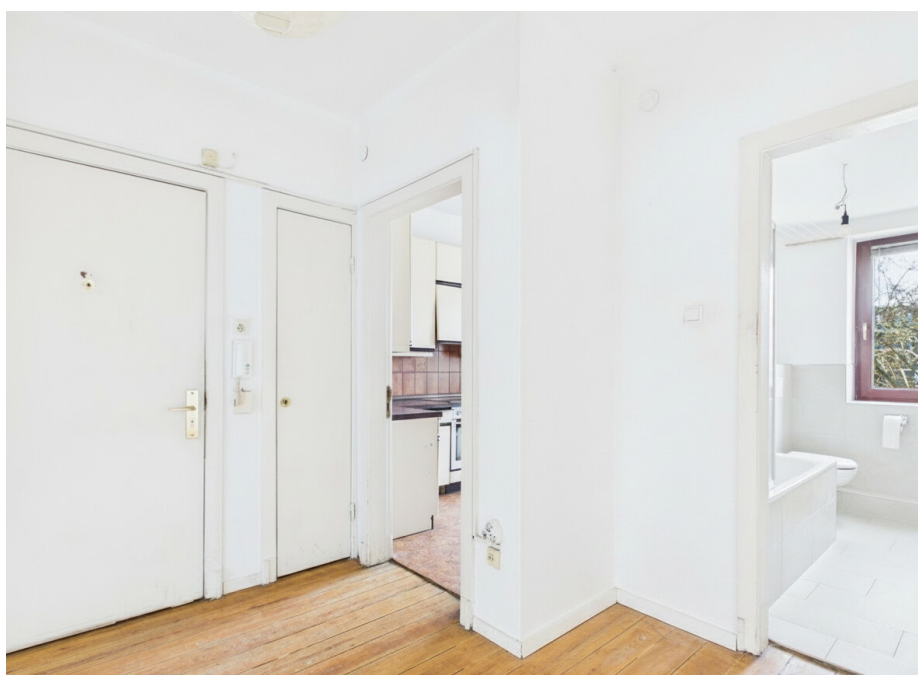
Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## La proprietà



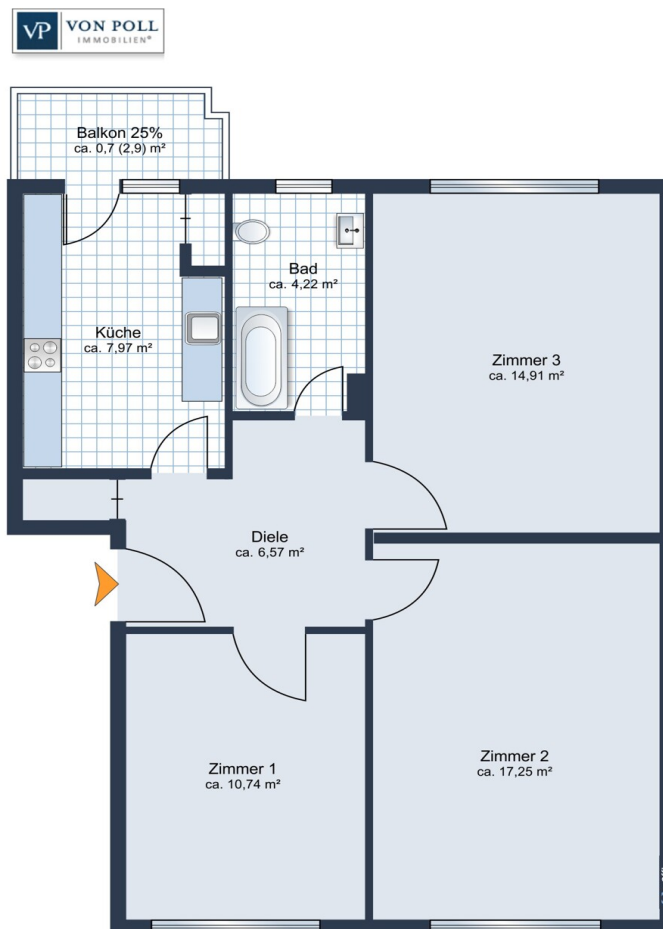
Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen

## La proprietà



Codice oggetto: 26139005 - 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: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

## Una prima impressione

Diese attraktive Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Stock in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1963. Die Immobilie besticht durch ihre solide Bauweise und die für das Baujahr typische, funktionale Architektur. Der Hauseingang ist über wenige Stufen erreichbar, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Gebäude.

Ein Objekt mit großem Potenzial für Käufer, die ihren ganz persönlichen Stil einbringen wollen. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Chance gibt, diese ganz nach Ihrem eigenen Geschmack zu gestalten. Während das Badezimmer bereits modernisiert wurde und sich in einem aktuellen Zustand präsentiert, bietet der Rest der Wohnung Raum für Ihre eigenen Gestaltungsideen. Ein besonderes Highlight sind die originalen Holzdielen in den Wohnräumen. Diese verleihen der Wohnung einen warmen Charakter und können durch eine fachgerechte Überarbeitung wieder in neuem Glanz erstrahlen.

Die Aufteilung ist äußerst flexibel und macht sie für verschiedene Zielgruppen attraktiv. Sowohl Singles, Paare, kleine Familien oder auch eine Wohngemeinschaft (WG) werden sich hier wohlfühlen.

Vom zentralen Flur mit separater Abstellkammer aus gelangen Sie in alle Räume. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche nach Ihren Vorstellungen, die derzeitige Ausstattung kann im Zuge einer Renovierung ersetzt werden. Ein besonderes Plus: Von der Küche aus betreten Sie den überdachten Balkon mit West-Ausrichtung mit Blick auf den Gemeinschaftsgarten.

Das Badezimmer mit Außenfenster ist funktional geschnitten und wurde bereits modernisiert. Es verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC. Dass dies bereits erledigt wurde, spart Zeit und Kosten bei der Renovierung der übrigen Räume.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für Eigennutzer, die ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten, oder für Kapitalanleger, die von der exzellenten WG-Eignung in urbaner Lage profitieren wollen. Mit etwas handwerklichem Geschick verwandeln Sie diese Immobilie in ein modernes Wohnjuwel.

Direkt neben dem Gebäude entsteht derzeit ein bekanntes Neubauprojekt (Kolbenhöfe). Dieses wird die Mikrolage nachhaltig aufwerten und bietet zusätzliches Wertsteigerungspotenzial – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger wie auch für Eigennutzer mit Weitblick.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieses Angebots und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns!

**Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Baujahr: 1963**
- **Renovierungsbedürftig (Badezimmer bereits saniert)**
- **Holzdielen (überarbeitungsbedürftig)**
- **Balkon von der Küche abgehend**
- **WG-geeignet**
- **Kellerabteil**
- **Fahrradkeller**
- **Gemeinschaftsgarten**
- **Parkplätze vor der Tür**
- **Neubauprojekt "Kolbenhöfe" angrenzend**

**Codice oggetto: 26139005 - 22763 Hamburg / Ottensen - Ottensen**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen im Hamburger Westen, exakt am Übergang zwischen dem lebendigen, kultureichen Ottensen und dem urban-aufstrebenden Bahrenfeld. Die Nähe zum szenigen Zentrum von Ottensen mit seinen charmanten Altbauten, Boutiquen und Restaurants macht diese Lage bei Singles, Paaren und Familien gleichermaßen äußerst attraktiv.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von einer ansprechenden Architektur und einem durchgrünten Straßenbild. Ein absolutes Highlight für die zukünftige Wertentwicklung und Lebensqualität der Mikrolage ist das direkt angrenzende Neubauprojekt „Kolbenhöfe“. Hier entsteht aktuell ein hochmodernes, offenes Stadtquartier, das Wohnen und Arbeiten auf innovative Weise verbindet. Für die Nachbarschaft bedeutet dies einen enormen Zugewinn an neuen, kleinen Plätzen, moderner lokaler Infrastruktur, Gastronomie und einer spürbaren Aufwertung des gesamten Viertels.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Alles für den täglichen Bedarf – von Supermärkten und Bio-Märkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken – ist bequem fußläufig erreichbar. Das beliebte Einkaufszentrum „Mercado“ im Herzen von Ottensen ist nur einen kleinen Spaziergang entfernt. Auch Familien profitieren von der Lage: Verschiedene Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen sowie ein breites Netz an Fachärzten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Mit dem Fahrrad sind Sie in ca. 10 Minuten am Elbstrand (Övelgönne) oder am Altonaer Balkon, um den herrlichen Blick auf den Hafen zu genießen.

Bekannte kulturelle Einrichtungen wie die „Fabrik“ oder die „Zeisehallen“ sowie unzählige Cafés und Restaurants sorgen für eine abwechslungsreiche Abendgestaltung.

Die Anbindung ist exzellent. Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe und bringen Sie in wenigen Minuten zum Fernbahnhof Hamburg-Altona (ICE-Anschluss). Auch die S-Bahn-Stationen Ottensen bzw. Bahrenfeld sind in unter 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Von dort erreichen Sie die Hamburger Innenstadt bequem in ca. 15 Minuten.

Die Auffahrt zur A7 (Anschlussstelle Bahrenfeld) ist nur knapp 5 Fahrminuten entfernt. Das garantiert eine schnelle Anbindung an den Fernverkehr in Richtung Norden (Flensburg/Kiel) und Süden (Hannover).

Den Hamburger Flughafen erreichen Sie mit dem Auto je nach Verkehrslage in etwa 25 bis 30 Minuten, alternativ ganz entspannt mit der S-Bahn.

**Codice oggetto: 26139005 - 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](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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