Hamburg – Osdorf

Sanierte 3-Zimmer Wohnung mit Gartenanteil in begehrter Lage

Objektnummer: 24132028

KAUFPREIS: 475.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 70 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24132028
Wohnfläche	ca. 70 m²
Zimmer	3
Baujahr	1969

Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.03.2025
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	55.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem 1969 errichteten Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Alt-Osdorf. Das Gebäude verfügt über 12 Parteien, welche sich auf zwei Hauseingänge aufteilen. Das herrlich grüne und charmant bepflanzte Grundstück ist ca. 1.614 m² groß und besticht mit entzückenden Blickachsen ins Grüne. Die ca. 70 m² große Erdgeschosswohnung wurde im Jahre 2020 vollumfänglich modernisiert und bietet Ihnen sämtliche Annehmlichkeiten. Schon beim Betreten der Wohnung wird Ihnen die exklusive und hochwertige Auswahl an Materialien auffallen. So wurde beispielsweise in der gesamten Wohnung Jura-Marmor verlegt. Die Diele ist ideal dimensioniert und bietet aufgrund einer Vielzahl von praktischen Einbauten genügend Platz um Jacken, Schuhe oder Ähnliches zu verstauen. Von hier aus erreichen Sie das Gäste-WC, den Hauswirtschaftsraum, das Schlafzimmer und das Wohnzimmer. Das Wohnzimmer bezaubert durch sein Salon-Charakter. Durch die Ausrichtung zum Garten, können Sie von hier aus den schönen Blick in den Garten genießen. Die aufwändige Deckengestaltung in Stucco lustro-Technik in Kombination mit der entzückenden Schiebetür zur Essküche vermitteln ein Gefühl von Exklusivität und gediegenem Wohnen. Angrenzend befindet sich die offen gestaltete Küche und der Essbereich. Die Küche bietet Ihnen sämtliche Annehmlichkeiten. Sie verfügt über viel Stauraum und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Ein absolutes Highlight ist der Tresen, welcher mit echtem italienischen Muranoglas verkleidet wurde. Zu dem befindet sich in diesem Raum ein echter schwedischer Kachelofen aus dem Jahre 1920 mit einer entzückenden Jugendstilkrone. Die Terrasse erreichen Sie über eine einbruchsichere Tür. Die Terrasse hat eine ansprechende Größe und verfügt zudem über eine elektrische Markise. Durch die Ausrichtung gen Süden, lädt die Terrasse zum Verweilen ein. Die Balkone sind etwas in die Jahre gekommen. Die Sanierung ist in der Eigentümerversammlung bereits beschlossen. Das Schlafzimmer erreichen Sie ebenfalls über den Flur. Hervorzuheben ist hier das Bad en suite und der Zugang zu einer Ankleide, welche derzeit als Ankleide/Arbeitsbereich genutzt wird. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine zentrale Staubsaugeranlage und einen großen Kellerraum. Zudem gibt es eine Waschküche und einen Fahrradraum. Auf dem Grundstück befinden sich 7 Parkplätze die von allen Eigentümern in der Anlage genutzt werden dürfen. Wichtig: Das Wohngeld beinhaltet ca. € 107,- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage und wird wieder runtergestuft, sobald die Instandhaltungsrücklage aufgefüllt ist. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Ausstattung und Details

* Alarmanlage mit Aufschaltung
* Elektrische Rolläden
* Energieeffizienzklasse B
* Natursteinböden aus Jura-Marmor
* Zentrale Staubsaugeranlage
* Hochwertige Küche mit Tresen in Muranoglas
* Klimageräte für eine ideale Raumtemperierung

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Alles zum Standort

Dieses besonders hochwertig gebaute Mehrfamilienhaus liegt im südlich der Osdorfer Landstraße gelegenen Teil des Elbvorortes Osdorf – „Alt Osdorf“. Eine zum Wohnen begehrte Lage im Hamburger Westen und direkt angrenzend an das edle Villenviertel „Hochkamp“. Einzelhäuser, Reihenhäuser, aber auch stilvolle Mehrfamilienhäuser prägen diesen grünen Stadtteil, der in seiner nächsten Nachbarschaft so viel zu bieten hat: Sportliche Aktivitäten wie z.B. Hockey, Polo, Tennis und Golf können hier ebenso betrieben werden wie vielseitige Freizeitaktivitäten in den vielen Parks und an der Elbe. Geschäfte, Restaurants und Cafés sowie Ärzte befinden sich in fußläufiger Nähe. Darüber hinaus gibt es die besten Kindergärten und Schulen (Grundschule, Stadtteilschule, Gymnasien) in der Umgebung. Die Bushaltestelle "Sternbergweg" ist nur ein paar Minuten zu Fuß entfernt, die S-Bahnstation "Hochkamp" in ca. 7 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2025. Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com