

Hamburg – Osdorf

# Sanierte 3-Zimmer Wohnung mit Gartenanteil in begehrter Lage

Objektnummer: 24132028



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Auf einen Blick

|              |                       |                            |   |
|--------------|-----------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24132028              | Kaufpreis                  | 475.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 70 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 3                     | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baujahr      | 1969                  | Modernisierung / Sanierung | 2020  |
|              |                       | Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
|              |                       | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                       | Nutzfläche                 | ca. 3 m <sup>2</sup>  |
|              |                       | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 24132028 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 55.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.03.2025     | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Gas            | 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 m<sup>2</sup> groß und besticht mit entzückenden Blickachsen ins Grüne. Die ca. 70 m<sup>2</sup> 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 einbruchssichere 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, Stadteilschule, 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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2025. Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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