Hamburg – Groß Flottbek

Haus oder Baugrundstück mit Baugenehmigung in begehrter Lage von Groß Flottbek

Objektnummer: 24132017H

KAUFPREIS: 995.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 424 m²

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Auf einen Blick

Objektnummer	24132017H
Wohnfläche	ca. 110 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Baujahr	1952

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	21.05.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	555.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

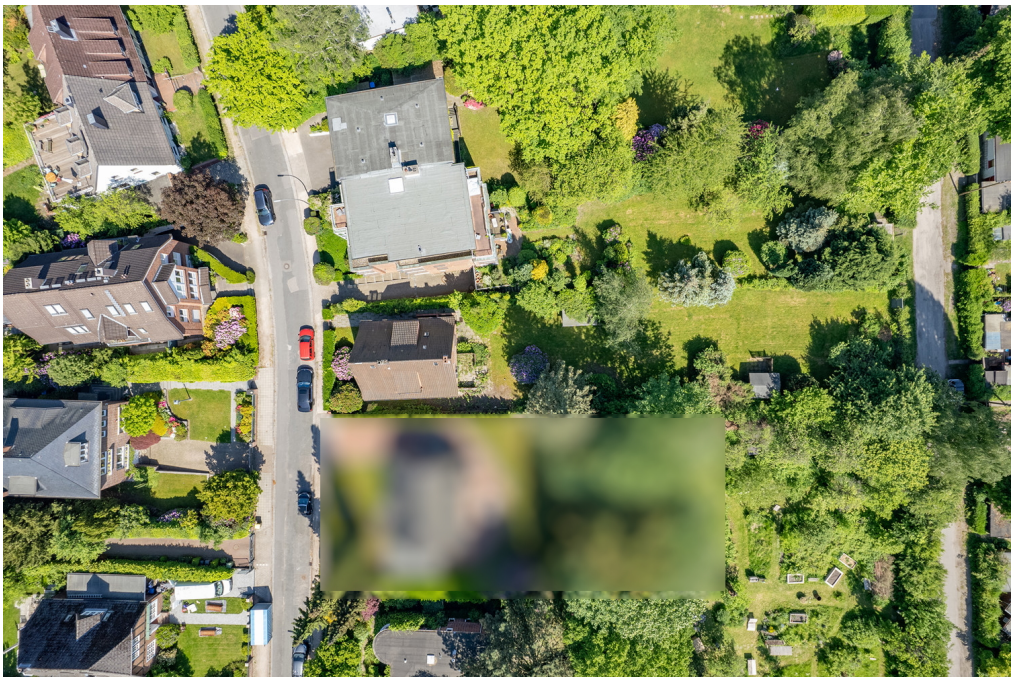
Die Immobilie

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Die Immobilie

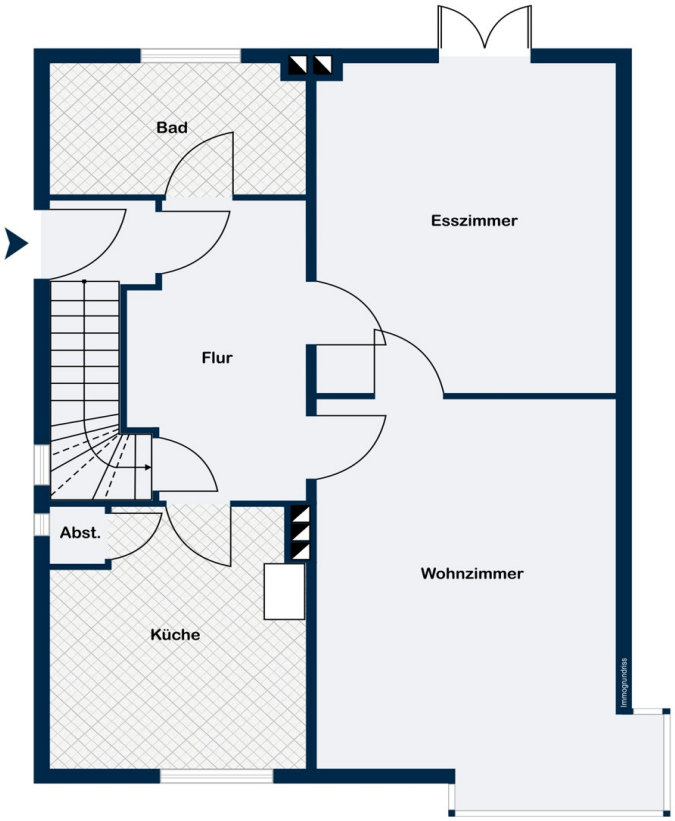
Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

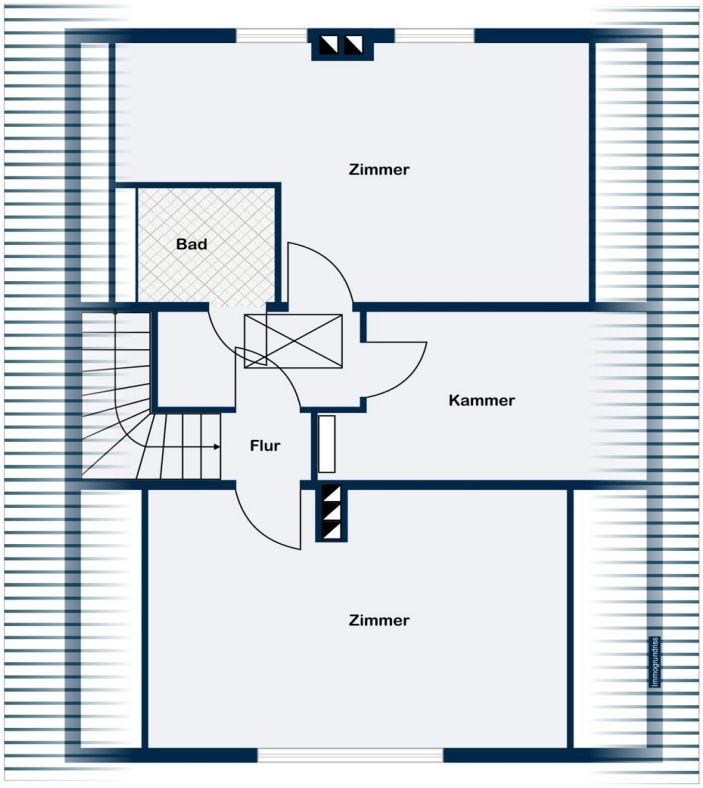
Die Immobilie

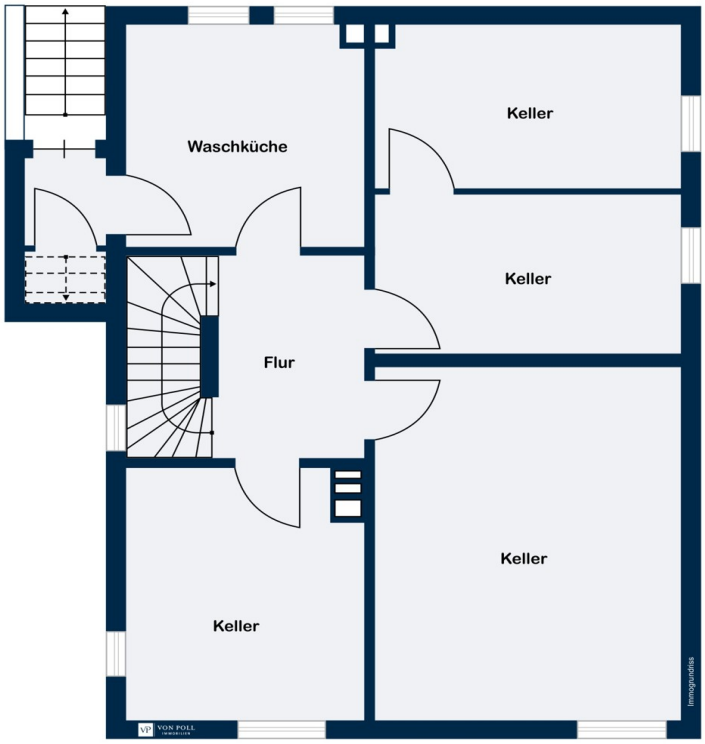


Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Grundrisse




Zimmer
Bad
Kammer
Flur
Zimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Ein erster Eindruck

Dieses charmante, massiv gebaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 424 m² großen, wunderschön eingewachsenen Grundstück und bietet aktuell Platz für eine Familie mit zwei Kindern. Die Waitzstraße ist fußläufig in ca. 600 Metern erreichbar und bietet vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Im Jahre 1952 wurde das Einfamilienhaus mit einer Rotklinkerfassade erbaut. Die ca. 110 m² Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und Dachgeschoss. Die 4 Zimmer, Küche und Bäder befinden sich in einem Baujahr typischen Zustand. Der Vollkeller bietet ausreichend Stellfläche. Die Gesamtausstattung des Hauses ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Ein Highlight dieser Immobilie ist der schöne Garten, der zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden einlädt. Das Haus hat jedoch einen sehr hohen Sanierungsbedarf, sodass abzuwägen ist, ob Sie diese Immobilie erhalten oder doch vielleicht abreißen und neu bauen wollen. Sollten Sie sich entscheiden, es mit einem neuen Haus zu ersetzen, sprechen Sie uns gerne an – es darf wesentlich größer gebaut werden. Eine positive Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit ca. 215 m² Wohnfläche liegt bereits vor. Das im Osten angrenzende, ca. 450 m² große Gartengrundstück, kann für ca. € 200,- p.a. gepachtet werden. Wenn Sie also auf der Suche nach Ihrer Traum-Immobilie sind, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Alles zum Standort

Dieses wunderschöne Grundstück befindet sich in einer ruhigen Straße von Groß Flottbek. Das gesamte Viertel ist durch eine strenge Erhaltungsverordnung im Bestand geschützt und wird deswegen seinen Charme auch in Zukunft nicht verlieren. Dieser grüne und familienfreundliche Elbvorort präsentiert sich als eine der schönsten und beliebtesten Wohngegenden Hamburgs. Der einzigartige Charme dieses Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Hamburger Innenstadt machen darüber hinaus die Attraktivität dieses Standortes aus. Verschiedene Ärzte, Schulformen, darunter das Christianeum, die Internationale Schule Hamburg sowie diverse Kindergärten, sind fußläufig wie auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der Bonnepark, der Botanische Garten sowie der wunderschöne Jenischpark, der Elbstrand und der Elbuferwanderweg laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich in der Waitzstraße im Herzen von Groß Flottbek, welche fußläufig erreichbar ist. Zwei Mal in der Woche findet auch der Flottbeker Wochenmarkt statt (Mi. + Sa.), der eine ganz besondere Attraktion in diesem Viertel darstellt. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften und umfangreicher Gastronomie ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen oder die Hamburger City ist durch die S-Bahn gegeben – die nächsten S-Bahnstationen sind Hamburg-Klein Flottbek & Othmarschen, welche Sie in ca. zehn Minuten zu Fuß erreichen. Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger Teufelsbrück. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten.

Objektnummer: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 555.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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 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: 24132017H - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

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