

Hamburg – Osdorf

# Mit TG-Stellplatz: Modernes Penthouse mit Süd- und West-Dachterrasse!

Objektnummer: 24132040



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

**KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

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

Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Auf einen Blick

|              |  |
|--------------|--|
| Objektnummer | 24132040                               |
| Wohnfläche   | ca. 117 m <sup>2</sup>                 |
| Etage        | 4                                      |
| Zimmer       | 3                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2017                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>30000 EUR (Verkauf) |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 720.000 EUR   |
| Wohnungstyp | Penthouse   |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung, Balkon   |

Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                            |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 72.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.06.2027 | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2017                       |

Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie





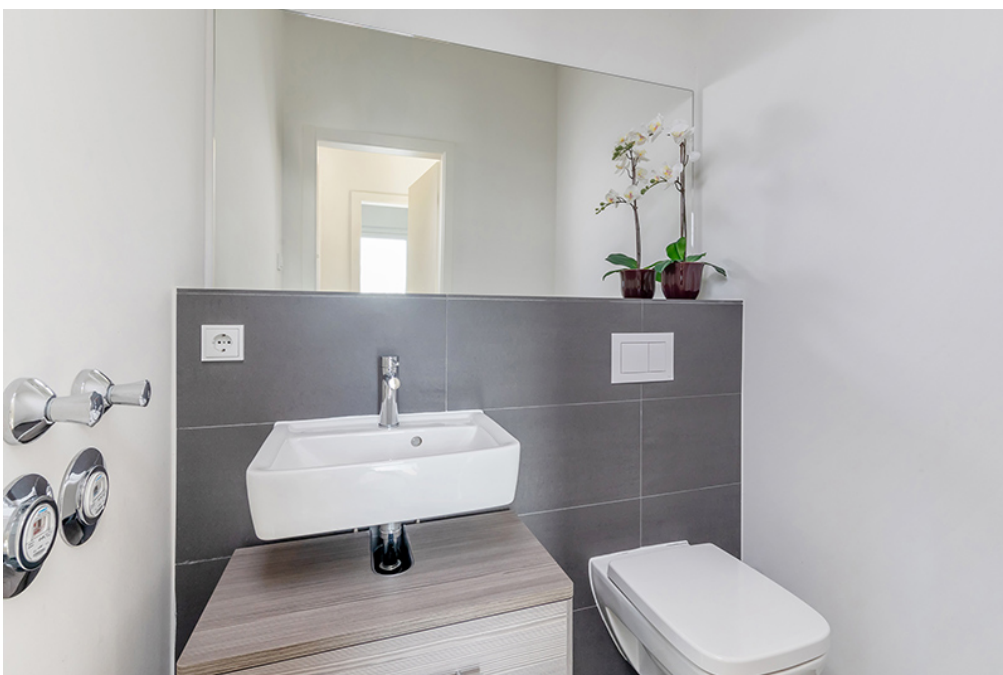
Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

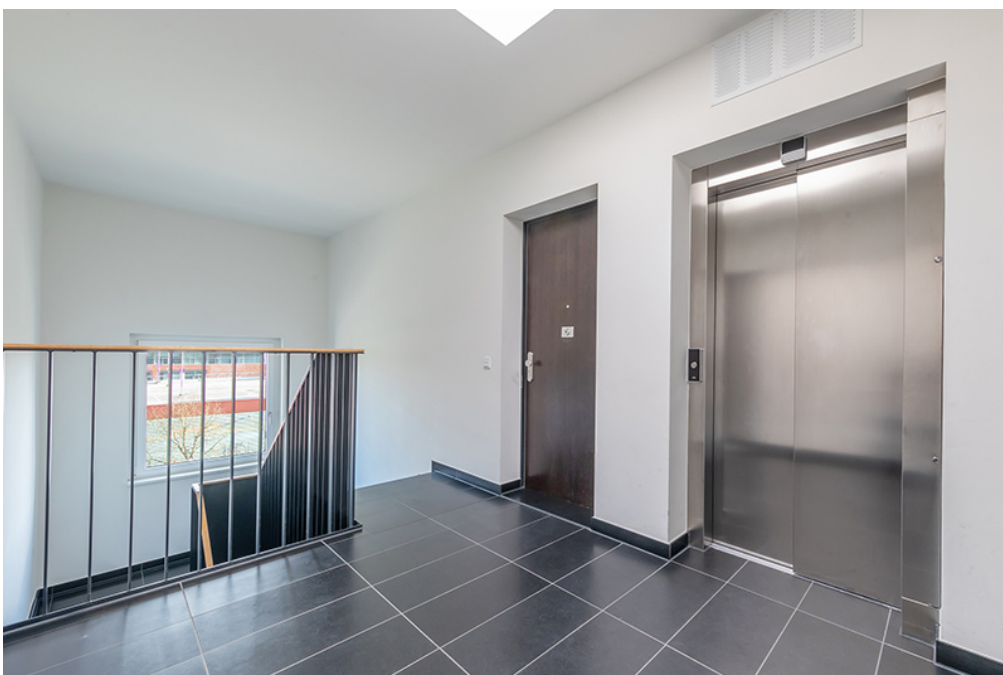
## Die Immobilie





Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Ein erster Eindruck

Der Osleever Hööv ist ein stilvolles Neubauprojekt der sehr renommierten, in Hamburg ansässigen „Günter Franke Gruber Bauherren“. Der Bauträger ist über die Grenzen der Hansestadt hinaus bekannt und steht für hochwertige Bausubstanz und moderne Architektur. Die Wohnanlage ist im Jahr 2018 fertiggestellt worden. Sie überzeugt durch ihre harmonische Gestaltung und hohen architektonischen Anspruch. Das Design präsentiert sich modern und klar. Ein großzügiger, grüner Innenhof bildet das Herz des Gebäude-Ensembles. Er bietet Raum für Gemeinsamkeit in der freundlichen und herzlichen Wohngemeinschaft, die vor allem aus Paaren und jungen Familien besteht. Das hier angebotene Penthouse befindet sich im 4. Obergeschoss, also in der Endetage des Gebäudes. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur, an den alle Räume der Wohnung anschließen. Der großzügige und freundliche Wohn-/Essbereich mit offener Küche bildet das Zentrum der Wohnung. Von hier aus gibt es einen direkten Zugang zur den beiden Dachterrassen mit West- und Südausrichtung. Auch für Funktionalität ist gesorgt: Praktische Haushaltsgegenstände finden in einer kleinen Abstellkammer Platz. Das hochwertige und stimmige Vollbad mit Wanne und bodengleicher Dusche ist mit hellgrauen Fliesen, einem Handtuchheizkörper und modernen Armaturen ausgestattet. Die beiden weiteren Zimmer sind auf der Ostseite der Wohnung gelegen und mit ca. 17 m<sup>2</sup> bzw. ca. 13 m<sup>2</sup> gut als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar. Durch besonders hohe Decken (ca. 3 m) vermittelt die Wohnung ein großzügiges Raumgefühl. Die Ausstattung ist hochwertig, stilvoll und modern. In allen Zimmern ist Parkett verlegt, daneben sorgt eine Fußbodenheizung für wohligen Komfort. Ein Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerabteil sowie Gemeinschaftsräume für Fahrräder und Kinderwagen stehen ebenfalls zur Verfügung. Hausgeld Wohnung: € 474,00/Monat Hausgeld Tiefgaragenplatz: € 25,00/Monat Hier brauchen Sie nur noch streichen und können direkt einziehen. Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch!



Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Hamburger Westen, im beliebten Stadtteil Osdorf. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und eine ausgeprägte Infrastruktur aus: Gymnasien, die Grundschule Windmühlenweg sowie Kindergärten sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad in Kürze erreichbar. Gleiches gilt für die Internationale Schule (ISH). Auch ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. für Golf, Tennis, Hockey, Reiten oder Segeln, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Daneben laden die nahe gelegenen Parks, wie der Lise-Meitner-Park oder der Botanische Garten zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Das Elbe-Kino ist zu Fuß binnen weniger Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Vielzahl unterschiedlicher Geschäfte befinden sich im Elbe Einkaufszentrum, welches nur einen Steinwurf von der Wohnung entfernt ist und keine Shoppingwünsche unerfüllt lässt. Durch die Buslinien 1, 21, 22, 37, 186, 283 und 392 gelangen Sie in alle nahegelegenen Stadtteile. Die Linie 21 führt zu den umliegenden S-Bahn-Stationen, z.B. Klein Flottbek. Eine gute Verkehrsanbindung besteht zudem durch die Autobahn A7, den Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger Neumühle/Övelgönne.

Objektnummer: 24132040 - 22609 Hamburg – Osdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 72.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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: 24132040 - 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)