Hamburg – Groß Flottbek

Ruhig gelegene Doppelhaushäfte im idyllischen Malerviertel

Property ID: 24132035

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 124 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 390 m^2

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

At a glance

Property ID	24132035
Living Space	ca. 124 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1936
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 45 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	283.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

The property

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

The property

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

The property

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

The property

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

The property

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

The property

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

The property

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

The property

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

A first impression

Das Wunderbare an dieser Doppelhaushälfte ist, dass sie im hübschen Malerviertel in einer ruhigen und grünen Sackgasse liegt und zwar fast genau in der Mitte dieser Gasse, so dass von größeren Straßen in der Umgebung nichts zu hören ist! Und es hat einen Westgarten, in den auch die Südsonne zu Besuch kommt :-) Das Erdgeschoss ist perfekt geschnitten: Ein großer, heller Wohn- und Essbereich mit Kaminofen (2022), eine hübsche Küche mit Tür zur Terrasse und zum Garten und ein Gäste-WC mit Fenster. Im Windfang und in der Diele gibt es genug Platz für eine Garderobe. Im Obergeschoss befinden sich zwei große Schlafzimmer und ein Vollbad. Da das Dachgeschoss ausgebaut ist und über ein großzügig geschnittenes, helles Schlafzimmer samt Bad en Suite verfügt, ist dieses Haus ideal für eine Familie mit zwei Kindern oder für Paare, die Wohnen & Arbeiten miteinander verbinden möchten. Details zum Haus: Es besitzt ein zweischaliges Mauerwerk, sodass eine Einblasdämmung möglich ist. Die Gaszentralheizung ist zwar ca. 20 Jahre alt, der Brenner wurde aber erst von 3 Jahren ausgetauscht. Warmwasser wird bis auf das Dachgeschoss zentral von der Heizung erzeugt. Die Fenster sind Anfang der 90er ausgetauscht worden, das Dach wurde in den 80ern neu gemacht. Die Elektroleitungen wurden vor ca. 15 Jahren erneuert. Im Erdgeschoss gibt es elektrische Rollläden, im Obergeschoss manuelle. Das Haus ist vollunterkellert und bietet damit genügend Abstellmöglichkeiten. Die Garage kann mit ein wenig Umbau auch wieder so genutzt werden, davor gibt es noch einen Außenstellplatz. Wenn Sie also ein neues Zuhause in einer der schönsten Lagen von Groß Flottbek suchen, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

All about the location

Als Elbvorort präsentiert sich Groß Flottbek als eine der schönsten, grünsten und meistbeliebten Wohngegenden Hamburgs. Im Flottbeker Marktweg können Sie zwei Mal in der Woche wunderbar über den großen Wochenmarkt schlendern, Glasmeyers REWE im Landhaus ist nur wenige 100 m entfernt. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften ein. Zu den besonderen Attraktionen dieses Stadtteils gehört auch die Waitzstraße mit ihren vielfältigen Boutiquen, Cafés sowie Restaurants und Geschäften für den täglichen Bedarf. Das nahe Ottensen offeriert ein vielfältiges kulinarisches und kulturelles Angebot. Verschiedenste Ärzte, Schulformen (darunter auch die Internationale Schule) und Kindergärten sind fußläufig sowie mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Durch zahlreiche großzügige Gärten ist der Stadtteil mit viel Grün durchzogen. Entspannte Naherholung bieten der Jenischpark, der Wesselhöftpark sowie der Botanische Garten. An der unweiten Elbe mit ihren hübschen Parks und Uferpromenaden lässt es sich wundervoll spazieren gehen oder auch sportlich betätigen. Die gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt verleihen diesem Standort zusätzliche Attraktivität: Die City ist mit diversen und der S-Bahn ab Haltestelle „Othmarschen“ schnell erreicht. Ferner gibt es eine direkte S-Bahnanbindung an den Hamburger Flughafen. Eine gute Verkehrsanbindung bieten die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona und die Hafenfähre ab Anleger „Teufelsbrück“.

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 283.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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.

Property ID: 24132035 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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