

Hamburg – Othmarschen

# Exklusives Maisonette-Penthouse in idyllischer Lage nahe der Elbe

CODE DU BIEN: 24132037



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

**PRIX D'ACHAT: 1.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24132037	Prix d'achat	1.050.000 EUR
Surface habitable	ca. 152 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Année de construction	1978		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	252.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2029	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1977



CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## La propriété





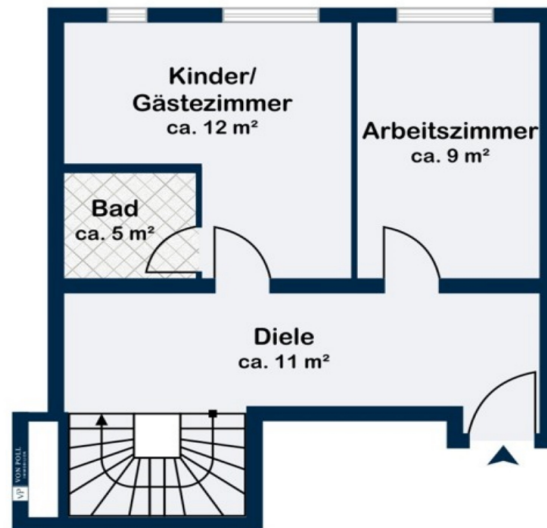
CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

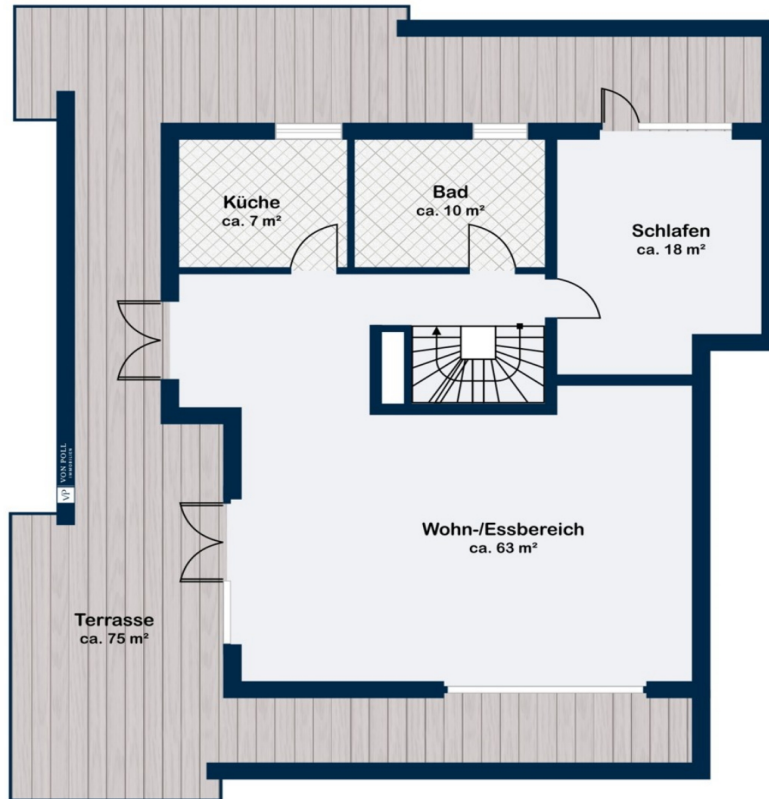
## La propriété



CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Une première impression

Das beeindruckende Maisonette-Penthouse bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Großzügigkeit, Licht und Eleganz. Es ist Teil eines gepflegten Ensembles aus drei Mehrfamilienhäusern, die 1978 auf einem parkähnlichen Grundstück von ca. 5.800 m<sup>2</sup> errichtet wurden. Alle Gebäude sind über das Untergeschoss direkt mit der Tiefgarage verbunden. Das Penthouse erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Zugang erfolgt über das zweite Obergeschoss, wo ein großzügiger Eingangsbereich mit eleganter Treppe ins Staffelgeschoss führt. Auf der Eingangsebene befinden sich ein flexibel nutzbares Kinder- oder Gästezimmer mit Bad en Suite sowie ein Arbeitszimmer. Der Grundriss bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – auch eine Abtrennung des Staffelgeschosses zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit wäre möglich. Im Staffelgeschoss öffnet sich der großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Wohn- und Essbereich zur eindrucksvollen, umlaufenden Dachterrasse – ein echtes Highlight. Die 2006 erneuerte Dachterrasse bietet durch ihre umlaufende Bauweise rund um die Uhr sonnige Plätze und lädt zu jeder Tageszeit dazu ein, die herrliche Aussicht auf das weitläufige, grüne Parkgrundstück zu genießen. Der Wohnbereich ist zudem mit maßgefertigten Holzeinbauten ausgestattet. Auch eine Anschlussmöglichkeit für einen Kamin ist vorhanden. Neben dem Wohnbereich umfasst diese Etage ein Schlafzimmer, ein stilvoll ausgestattetes Bad sowie eine hochwertige Einbauküche. Das Bad wurde 2017 komplett neugestaltet. Die Küche wurde 2002 mit einer weißen Hochglanzfront der Marke ALNO modernisiert. Die Arbeitsplatte, der Flurboden, der Waschtisch sowie die Rückwände in Küche und Bad bestehen aus seltenem schwarzen Granit "Labrador Emerald Pearl". Die Gasheizung wurde 2021 erneuert; diese Verbesserung ist im Energieausweis von 2019 noch nicht berücksichtigt und dürfte die Energieeffizienz steigern. Ein separater Kellerraum im Erdgeschoss und ein Stellplatz in der Tiefgarage runden das Angebot ab. Dieses Maisonette-Penthouse ist ideal für alle, die Ruhe, großzügigen Wohnraum und eine hochwertige Ausstattung in einer der besten Lagen suchen.

CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Détails des commodités

- Umlaufende Dachterrasse mit Weitblick ins Grüne
- Flurboden, Waschtisch, Arbeitsplatte sowie die Rückwände in Küche und Bad bestehen aus seltenem schwarzen Granit "Labrador Emerald Pearl"
- Eleganter und großzügiger Eingangsbereich
- Möglichkeit, zwei separate Wohneinheiten zu schaffen
- Anschlussmöglichkeit eines Kamins im Wohnbereich
- Maßangefertigte Holzeinbauten im Wohnbereich
- Weiße Einbauküche (ALNO)
- Vollbad mit Dusche und Doppelwaschtisch
- Duschbad en Suite mit Zugang vom Kinder-/Gästezimmer
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum

CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Tout sur l'emplacement

Das Maisonette-Penthouse befindet sich in einer beliebten Villenstraße im Elbvorort Othmarschen und bietet eine idyllische Lage mit hoher Lebensqualität nahe der Elbe. Der Reemtsmapark, der Jenischpark und der Elbstrand sind fußläufig erreichbar und laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Der Stadtteil bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien, da verschiedene Schulen, darunter die Gymnasien Othmarschen, Hochrad und das Christianeum sowie die Internationale Schule in Klein Flottbek, in der Nähe liegen. Für Sport- und Freizeitaktivitäten stehen der Groß Flottbeker Tennis-, Hockey- und Golf-Club, der Flottbeker Reitverein und der Blankeneser Segelclub zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen und Restaurants befinden sich in der nahegelegenen Waitzstraße, während das Elbe-Einkaufszentrum zu ausgedehntem Shopping einlädt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der S-Bahn-Haltestelle „Othmarschen“ optimal, und die A7 bietet eine schnelle Verbindung sowohl in die Innenstadt als auch zum Hamburger Flughafen.

CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 252.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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.

CODE DU BIEN: 24132037 - 22605 Hamburg – Othmarschen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - banlieue de l'Elbe

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)