

Hamburg – Groß Flottbek

# Familienfreundliches Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage von Groß Flottbek

CODE DU BIEN: 24132020



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

PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 238 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- 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: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## En un coup d'œil

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| CODE DU BIEN           | 24132020            |
| Surface habitable      | ca. 100 m²          |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces                 | 4                   |
| Chambres à coucher     | 3                   |
| Salles de bains        | 1                   |
| Année de construction  | 1962                |
| Place de stationnement | 1 x Garage          |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 685.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande de tête                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2011                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 0 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie    | 230.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique    | G                         |

CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété





CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété





CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété





CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

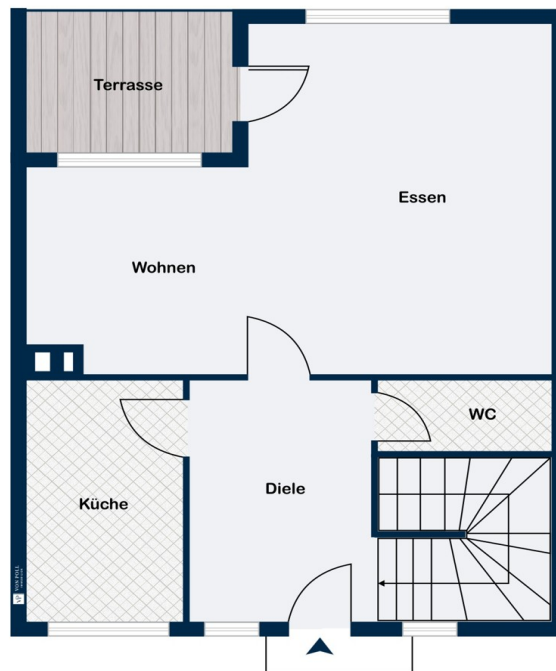
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 040-413 58 65 9 - 0

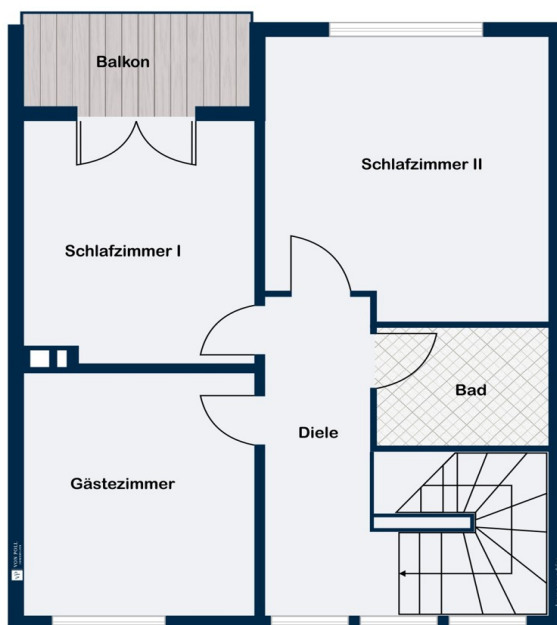
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## 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: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Une première impression

Dieses familienfreundliche Reihenendhaus wurde im Jahre 1962 in massiver Bauweise errichtet. In einer ruhigen Wohngegend von Groß Flottbek befindet sich das liebevoll angelegte, gen Süden ausgerichtete Grundstück mit einer Größe von ca. 238 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde stets gepflegt, befindet sich aber in einem altersbedingten, renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, einem Vollkeller und 4 Zimmern bietet dieses Endhaus ausreichend Fläche zur individuellen Gestaltung. Mit etwas Liebe und Geschick können Sie dieses Haus in die Moderne zurückholen und ein Zuhause nach Ihren Wünschen erschaffen. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit ausreichend Platz für eine Garderobe und den Blick in alle Räumlichkeiten auf dieser Ebene. Neben dem Gäste-WC verfügt das Haus über eine abgetrennte und voll ausgestattete Küche. Der Wohn- und Essbereich geht fließend ineinander über und öffnet sich durch große Fensterelemente mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Auf der überdachten Terrasse lässt sich der Morgenkaffee genießen. Im Obergeschoss ist ausreichend Platz für eine Familie oder Paare mit Home-Office-Bedarf: Insgesamt stehen hier 3 Zimmer zur Verfügung, eines davon mit einer Loggia. Zusätzlich befindet sich hier ein Badezimmer mit Wannendusche. Der Keller bietet ausreichend Stellfläche. Hier steht die 2011 eingebaute Gaszentralheizung. Eine Garage, zu der Sie als Einzige direkten Zugang über den Garten haben, ist ebenfalls vorhanden. Die Gesamtausstattung und der Zustand des Hauses lassen sich als gepflegt und zweckmäßig bezeichnen. Schenken Sie diesem Haus die nötige, frische Brieze und entfalten das verborgene Potenzial. Überzeugen Sie sich selbst! Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungswunsch.

CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Détails des commodités

- Familiengerechte Aufteilung
- Gaszentralheizung aus 2011
- Gäste-WC
- Vollkeller
- Mehrere Außenbereiche: überdachte Terrasse mit sehr schön angelegtem Garten, Balkon im Obergeschoss
- Garagenstellplatz



CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in Groß Flottbek in einer ruhigen Seitenstraße. Als Elbvorort präsentiert sich Groß Flottbek als eine der schönsten und beliebtesten Wohngegenden Hamburgs. Verschiedene Ärzte, Schulformen, darunter die Stadtteilschule Flottbek, die Grundschule Windmühlenweg, die Internationale Schule Hamburg und Kindergärten, sind fußläufig sowie mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo, steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der Loki Schmidt Garten sowie der wunderschöne Jenischpark, der Elbstrand und der Elbuferwanderweg laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Zwei Mal in der Woche findet der Flottbeker Markt statt (Mi. + Sa.), der eine ganz besondere Attraktion in diesem Viertel darstellt. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften ein. Der einzigartige Charme des Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Hamburger Innenstadt machen die Attraktivität dieses Standortes aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In direkter Nähe halten die Buslinien 1, 186 und 21. Die S-Bahn-Stationen „Klein Flottbek“ und „Othmarschen“ gewährleisten eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger Neumühlen/Oevelgönne und Teufelsbrück. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben.

CODE DU BIEN: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 230.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24132020 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Contact

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

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hambourg - 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)