

Hamburg – Othmarschen

Wir haben Ihr Traumhaus gefunden – nur 800 Meter  
zur Elbe & mit außerordentlichem Potenzial!

????????? ??????????: 24132025



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

???? ??????: 1.550.000 EUR • ??????????: ca. 201 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ??: 641 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24132025	????? ???????	1.550.000 EUR
????????????	ca. 201 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7	????????	????????
????? ?????????????	1978	????????????	????????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	145.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.03.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		

??????? ????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ????????



???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ??????????



???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????





???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ??????????



???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ??????????



???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?? ?????????



??????? ???????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Architektenhaus wurde im Jahre 1978 in massiver Bauweise errichtet. In exklusiver, familienfreundlicher Lage von Othmarschen, einen Katzensprung vom Elbstrand Övelgönne entfernt, befindet sich das traumhafte, gen Westen ausgerichtete Grundstück mit einer Größe von ca. 641 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde stets gepflegt, befindet sich aber in einem altersbedingten, renovierungsbedürftigen Zustand. Die Mahagoni-Holzfenster sind überwiegend aus dem Baujahr. Mit einer Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup> und 7 Zimmern bietet dieses massiv gebaute und wertige Haus viel Raum für Ihre individuelle Gestaltung. Die Bauweise überzeugt durch Qualität und Beständigkeit, auch wenn das Haus renovierungsbedürftig ist, lässt es sich mit etwas Liebe und Hingabe zu einem wahren Schmuckstück verwandeln. Positiv hervorzuheben ist die Deckenhöhe im Erdgeschoss, welche ca. 2,85 m misst. Vom Entreé gelangen Sie über 5 Stufen in die Wohndiele mit angrenzender Küche, welche einen traumhaften Blick in den Garten bietet. Von der Wohndiele gelangen Sie über die überdachte Westterrasse in den wunderschön eingewachsenen Garten. Ein Gäste-WC und ein Vollbad, eine Garderobe sowie 3 großzügige Zimmer stehen im Erdgeschoss zusätzlich zur Verfügung. Sämtliche Zimmer bieten einen herrlichen Blick in den wunderschönen, nahezu uneinsehbaren Garten. Der Außenbereich ist liebevoll angelegt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Terrasse ist überdacht und lädt in zu gemütlichen Stunden mit Familie & Freunden ein. Im Obergeschoss ist ausreichend Platz für eine große Familie oder Paare mit Home-Office-Bedarf: Insgesamt stehen hier 3 Zimmer zur Verfügung, allesamt großzügig geschnitten, eines davon mit einer Loggia, ein anderes mit einer Abseite ausgestattet. Außerdem befindet sich hier noch ein kleines Duschbad. Der Keller bietet ausreichend Stellfläche. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden. Die Grundausstattung des Hauses ist funktional, wartet aber darauf, liebevoll renoviert zu werden. Hier ist Ihre Vorstellungskraft gefragt. Erwecken Sie dieses wunderschöne Familienzuhaus aus ihrem Winterschlaf. Das Highlight dieser Immobilie ist mit Sicherheit das eingewachsene Grundstück, welches durch seine Nähe zur Elbe und trotzdem zentralen Lage besticht. Da es noch viel mehr zu entdecken gibt, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

??????? ???????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

???????????????? ???? ??????????

- \* Massive Bauweise
- \* Großzügige Aufteilung
- \* Mehrgenerationen-Wohnen mit Einliegerwohnung möglich
- \* Hohe Decken
- \* Wunderschönes Grundstück
- \* Markise
- \* Rollläden
- \* Garage



??????? ???????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

??? ??? ??? ????????????

Der renommierte Elbvorort Othmarschen gehört zu den edelsten und schönsten Stadtteilen im Westen von Hamburg. Verschiedene Schulformen sind fußläufig in Kürze zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln und Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der beliebte Elbstrand und verschiedene Parkanlagen laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichsten Boutiquen und Restaurants befinden sich nur wenige Minuten entfernt im Ortskern von Groß Flottbek in der Waitzstraße. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein. Die Innenstadt ist mit den Buslinien und der S-Bahn ab Haltestelle „Othmarschen“ schnell zu erreichen. Die Bushaltestelle "Ernst-August-Straße" ist nur ca. 200 m entfernt. Hier gelangen Sie mit dem 15er Bus z.B. direkt nach Altona. Eine gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger „Teufelsbrück“. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt binnen 20 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist durch die S-Bahn gegeben. Der einzigartige Charme sowie die Nähe zu Innenstadt und Elbe verleihen diesem Standort seine Attraktivität.

??????? ???????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 145.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24132025 - 22605 Hamburg – Othmarschen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ?????????? - ?????????? ??? ?????  
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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